



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

08/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

CUSTODE:

Avv. Maurizio MAGNANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K

con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146

telefono: 01119710118

email: emanuela.malerba@laborando.it

PEC: emanuela.malerba@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Emanuela MALERBA

Pagina 1 di 19

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 328/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Martorelli Renato 42, quartiere Aurora - Barriera di Milano, della superficie commerciale di **133,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

-- al piano quarto (5° f.t.): alloggio composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera, bagno, due balcone, quale risulta distinto con il numero 7 (sette); alle coerenze: parti comuni verso cortile, stabile di via Martorelli n. 40, parti comuni verso via Martorelli e stabile di via Martorelli n. 44

La pavimentazione dei locali sono in gres ceramico, tranne la camera che è in parquet, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, protette da serrande in pvc motorizzate solo nella zona soggiorno.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

La proprietà riferisce che la caldaia (posta vano tecnico sul balcone) che garantisce riscaldamento e la produzione di acqua calda non è funzionante. Solo il piano quarto è fornito di impianto di riscaldamento ed i vani sono provvisti di radiatori. Per garantirsi il riscaldamento in via provvisoria la proprietà ha installato una stufa a pallet nella zona soggiorno. È presente un impianto di raffrescamento canalizzata (a soffitto) che fornisce il piano quinto nella zona di ingresso ed i locali posti al piano sottotetto; anche questo viene riferito alla scrivente non funzionante. Per quanto riguarda l'impianto elettrico la proprietà riferisce che è bipartito (gestisce il piano quinto e sottotetto) ma funzionante solo al piano quinto.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno (nella parte esterna si evidenziano segni di scalfiture) completo di videocitofono.

-- al piano quinto (6f.t.) locale sottotetto: un'ampia camera e bagno collegati con l'alloggio di cui sopra da scala interna di collegamento, alle coerenze: parti comuni verso cortile, stabile di Via Martorelli n. 40, parti comuni verso Via Martorelli e stabile di Via Martorelli n. 44.

La pavimentazione dei locali sono in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La porta del bagno è in legno tamburato. i serramenti esterni (velux) sono in legno con vetro camera.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

-- al piano secondo interrato (S2): un vano ad uso cantina distinto con il numero 7 (sette) alle seguenti coerenze: corridoio cantine, cantina 5, muro perimetrale verso stabile di via Martorelli n. 44.

La pavimentazione del locale è in gres ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'u.i. è fornita di impianto elettrico. Il serramento è in ferro con griglie di areazione. Altezza interna di 240 cm.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Renato Martorelli n. 42, denominato Palazzo degli Ovali, elevato a cinque piani fuori terra, con un piano sottotetto e due piani interrati. Al piano terreno nel retro uno spazio verde ed un area cortile e sotto il fabbricato un androne comune nonché un box auto con uscita autonoma sulla via Martorelli 42, nei due piani entro terra la destinazione è ad uso cantine ed autorimesse (complessivi n. 20 box ed un posto auto costituenti un'unica unità immobiliare denominata "consorzio autorimesse".

L'edificio ha struttura portante e tamponamenti in murature, la facciata principale è intonacata. I balconi sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e ringhiera in muratura con parte centrale in vetro. Il portone pedonale posto al civico 42 della via renato Martorelli è in alluminio con vetro

specchiato (come la zona del vano scala), lo stesso è completo di impianto video citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione dello stabile è buono e lo stesso dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale anni 2000

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2.70 cm. Identificazione catastale:

foglio 1129 particella 463 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.285,98 Euro, indirizzo catastale: Via Martorelli Renato n. 42 , piano: S1- 4- 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** proprietà, derivante da variazione del classamento del 06/02/2009 Pratica n. TO0079009 in atti dal 06/02/2009 variazione di classamento.

Si segnala che con decreto del Tribunale di Torino n. R.V.G. 37555/2022 del 17/07/2023 è stata revocata l'assegnazione della casa coniugale alla sig. *** DATO OSCURATO ***.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.

B box singolo a TORINO Via Martorelli Renato 42, quartiere Aurora - Barriera di Milano, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano primo interrato (S1): box quale risulta distinto con il numero 15 (quindici); alle coerenze: box 16, area di manovra, box 14 e proprietà Via Martorelli n. 44

La pavimentazione dei locali è in battuto, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'u.i. è fornita di impianto elettrico con contatore autonomo. Il serramento è a saracinesca automatizzata

Lo stato di manutenzione dello stabile e del box è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sotterraneo, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

• foglio 1129 particella 463 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: Via Martorelli Renato n. 42/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.810,00
Data di conclusione della relazione:	13/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario ordinanza presidenziale in sede di separazione con assegnazione beni, stipulata il 03/10/2013 a firma di tribunale di Torino ai nn. 15626/2013 di repertorio, trascritta il 17/06/2014 a Torino 1 ai nn. 18762/14364, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di separazione. Oggetto della presente trascrizione *** DATO OSCURATO *** unico proprietario dell'u.i. pignorata avendo oggetto verbale di separazione con previsione di un diritto di assegnazione a favore del coniuge sig. ra *** DATO OSCURATO ***

Con decreto ***DATO OSCURATO*** è stata revocata il diritto di abitazione alla sig. *** DATO OSCURATO ***

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:

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

4.2.1. Iserzioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/02/2008 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 76219/34836 di repertorio, iscritta il 10/06/2025 a Torino 1 ai nn. 9327/1806, a favore di Banca Nazionale del lavoro spa, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 432.000,00.

Importo capitale: 216.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 30747 di repertorio, trascritta il 06/02/2025 a Torino 1 ai nn. 4806/3656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.5. Oneri di cancellazione

- Trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00;
- Iscrizioni: imposta ipotecarie 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo € 40,00 + imposta di bollo € 59,00+ tassa ipotecaria 35,00 + imposta di bollo 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.459,79
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.473,87

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, Via Martorelli n. 42, di cui è parte l'immobile pignorato, è disciplinato dal **Regolamento di Condominio** con atto *** DATO OSCURATO ***in data 26 maggio 2003 Rep. 68664/23356 registrato a Torino il giugno 2003 al n. 5505 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali nelle cui tabelle agli immobili pignorati sono attribuiti 126 millesimi per l'abitazione e 8,170 millesimi per il box.

Si precisa che nella vendita degli immobili oggetto di pignoramento è compresa pro-quota la comproprietà delle parti dell'intero stabile considerate comuni, indivisibili ed inalienabili dalla legge.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie, insolute e scadute sono le seguenti:

- debito preventivo gestione ordinaria 2025 (abitazione) € 598,66;
- debito preventivo gestione ordinaria 2025 (box) € 82,04;
- debito esercizio straordinario (agibilità abitazione parti comuni - box) €491,29

L'amministratore precisa che il condominio sta disponendo agibilità per le parti comuni e privati, informa che il sig. *** DATO OSCURATO ***non ha chiesto l'agibilità per il suo alloggio ma solo per le parti comuni e per il box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2008), con atto stipulato il 19/02/2008 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 76218/34835 di repertorio, trascritto il 29/02/2008 a Torino 1 ai nn. 9326/6292.

Il titolo è riferito solamente a riferito agli immobili censiti catasto fabbricati F. 1129/463/34 e 15 . Nell'atto si precisa che, con atto *** DATO OSCURATO ***del 25/07/2000 rep. 68800/25652 trascritto a Torino 1 il 29/07/2000 registro gen. 29498/ part. 17831, il sig. *** DATO OSCURATO ***e la società *** DATO OSCURATO ***essendo rispettivamente proprietari degli immobili in Torino, Via Martorelli n. 44 e n. 42 è stato stipulato atto per ivi vincolare il muro di confine ad altezza mt 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1998 fino al 19/02/2008), con atto stipulato il 11/12/1998 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 59532 di repertorio, trascritto il 30/12/1998 a Torino 1 ai nn. 35059/22270.

La società acquisto per le quote 1/4 di proprietà dai seguenti soggetti: *** DATO OSCURATO ***nato a Torino il 04/07/1939, *** DATO OSCURATO ***nato a Torino il 26/01/1924, *** DATO OSCURATO ***nato a Torino il 17/09/1927 e *** DATO OSCURATO ***nato a Torino il 29/06/1931 immobili censiti a F. 40 particella 883 - particella 884 sub 1- sub 2 - sub 3 e particella 885

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1999/1/15193**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 11/10/1999, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 81 di protocollo

Variante alla concessione edilizia 81/2001 N. **2002/1/3669**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 13/03/2002, rilasciata il 20/09/2002 con il n. 839 di protocollo

Agibilità N. **2004/2/8682**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 11/06/2004, agibilità **non ancora rilasciata** (improcedibile)

Permesso edilizio in sanatoria condono edilizio N. **2005/11/5255**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Trasformazione di sottotetto da uso sgombero ad uso abitativo, presentata il 14/03/2005, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 255 di protocollo

Dia - Opere interne N. **2008/9/7416**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni demolizione dei tramezzi che separano il locale soggiorno dalla cucina, realizzazione nuovo ripostiglio nel sottotetto oltre interventi finiture e impianti, presentata il 28/05/2008, rilasciata il 26/06/2008 con il n. 2008/9/7416 di protocollo

Agibilità N. **2010/2/15760**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 30/07/2010, agibilità **non ancora rilasciata**. (Improcedibile)

Agibilità N. **2016/2/12460**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 30/06/2016, agibilità **non ancora rilasciata**. Improcedibile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) - Residenza R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano quarto: Creazione di tramezzo zona angolo cottura, rimozione del vano che va dal soggiorno alla zona disimpegno, arretramento tramezzo e porta ripostiglio. Al piano sottotetto: realizzazione due velux zona bagno, creazione e demolizione di tramezzature (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità relative alla creazione di tramezzo nella zona cucina, il vano ripostiglio, la creazione di n. due velux nella zona sottotetto sono tutti sanabili con istanza edilizia in sanatoria soggetta a sanzione amministrativa.

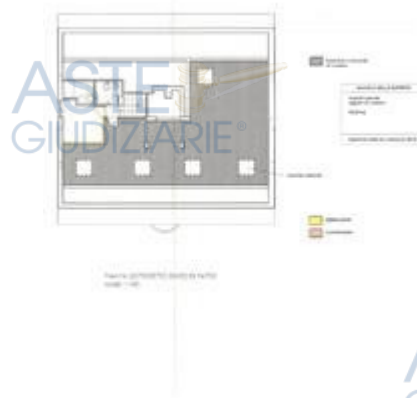
Le difformità relative alla rimozione vano tra soggiorno e disimpegno, la creazione e demolizione delle tramezzature nel sottotetto non sono sanabili e bisognerà provvedere al loro ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione presentazione istanza edilizia: € 1.200,00
- sanzione e diritti comunali: € 700,00
- si ipotizza onorario per il ripristino murature al piano sottotetto: € 2.500,00
- si ipotizza un onorario richiesta agibilità e diritti di presentazione: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



Stato autorizzato - Estratto tavola grafica - pratica n. 2008/9/7416

Stato autorizzato - Estratto tavola grafica - pratica 2005/11 /05255



Bozza stato di fatto



Bozza stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano quarto: Creazione di tramezzo zona angolo cottura, rimozione del vano che va dal soggiorno alla zona disimpegno, arretramento tramezzo e porta ripostiglio. Al piano sottotetto: realizzazione due velux zona bagno, creazione e demolizione di tramezzature

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento variazione catastale per esatta rappresentazione grafica a seguito di istanza edilizia in sanatoria e ripristino delle opere

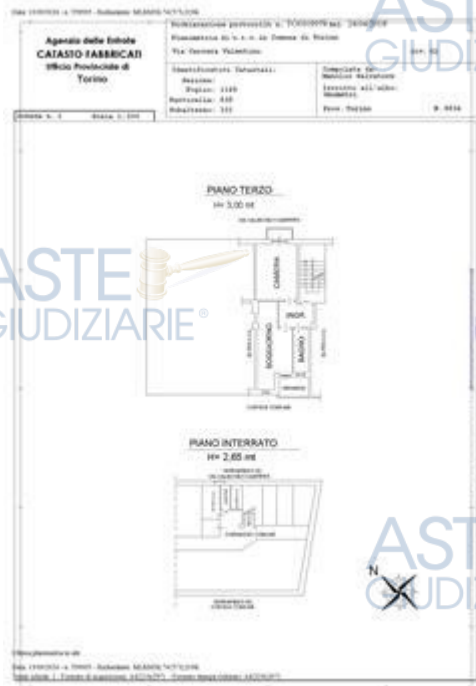
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: € 140,00
- onorario professionale per redazione e presentazione di aggiornamento catastale: € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Si rileva la non corrispondenza tra i dati catastali e l'atto in quanto non è stata aggiornata intestazione catastale a seguito di decreto del tribunale di ***DATO OSCURATO ***

BENI IN TORINO VIA MARTORELLI RENATO 42, QUARTIERE AURORA -
BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Martorelli Renato 42, quartiere Aurora - Barriera di Milano, della superficie commerciale di **133,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

-- al piano quarto (5° f.t.): alloggio composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera, bagno, due balcone, quale risulta distinto con il numero 7 (sette); alle coerenze: parti comuni verso cortile, stabile di via Martorelli n. 40, parti comuni verso via Martorelli e stabile di via Martorelli n. 44

La pavimentazione dei locali sono in grès ceramico, tranne la camera che è in parquet, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, protette da serrande in pvc motorizzate solo nella zona soggiorno.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

La proprietà riferisce che la caldaia (posta vano tecnico sul balcone) che garantisce riscaldamento e la produzione di acqua calda non è funzionante. Solo il piano quarto è fornito di impianto di riscaldamento ed i vani sono provvisti di radiatori. Per garantirsi il riscaldamento in via provvisoria la

tecnico incaricato: Geom. Emanuela MALERBA

Pagina 9 di 19

proprietà ha installato una stufa a pellet nella zona soggiorno. È presente un impianto di raffrescamento canalizzata (a soffitto) che fornisce il piano quinto nella zona di ingresso ed i locali posti al piano sottotetto; anche questo viene riferito alla scrivente non funzionante. Per quanto riguarda l'impianto elettrico la proprietà riferisce che è bipartito (gestisce il piano quinto e sottotetto) ma funzionante solo al piano quinto.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno (nella parte esterna si evidenziano segni di scalfiture) completo di videocitofono.

-- al piano quinto (6f.t.) locale sottotetto: un'ampia camera e bagno collegati con l'alloggio di cui sopra da scala interna di collegamento, alle coerenze: parti comuni verso cortile, stabile di Via Martorelli n. 40, parti comuni verso Via Martorelli e stabile di Via Martorelli n. 44.

La pavimentazione dei locali sono in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La porta del bagno è in legno tamburato. i serramenti esterni (velux) sono in legno con vetro camera.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

-- al piano secondo interrato (S2): un vano ad uso cantina distinto con il numero 7 (sette) alle seguenti coerenze: corridoio cantine, cantina 5, muro perimetrale verso stabile di via Martorelli n. 44.

La pavimentazione del locale è in gres ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'u.i. è fornita di impianto elettrico. Il serramento è in ferro con griglie di areazione. Altezza interna di 240 cm.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Renato Martorelli n. 42, denominato Palazzo degli Ovali, elevato a cinque piani fuori terra, con un piano sottotetto e due piani interrati. Al piano terreno nel retro uno spazio verde ed un area cortile e sotto il fabbricato un androne comune nonché un box auto con uscita autonoma sulla via Martorelli 42, nei due piani entro terra la destinazione è ad uso cantine ed autorimesse (complessivi n. 20 box ed un posto auto costituenti un'unica unità immobiliare denominata "consorzio autorimesse".

L'edificio ha struttura portante e tamponamenti in murature, la facciata principale è intonacata. I balconi sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e ringhiera in muratura con parte centrale in vetro. Il portone pedonale posto al civico 42 della via renato Martorelli è in alluminio con vetro specchiato (come la zona del vano scala), lo stesso è completo di impianto video citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione dello stabile è buono e lo stesso dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale anni 2000.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2.70 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 463 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.285,98 Euro, indirizzo catastale: Via Martorelli Renato n. 42, piano: S1- 4- 5, intestato a ***DATO OSCURATO proprietà, derivante da variazione del classamento del

06/02/2009 Pratica n. TO0079009 in atti dal 06/02/2009 variazione di classamento.

Si segnala che con decreto del Tribunale di Torino n. ***DATO OSCURATO*** è stata revocato l'assegnazione della casa coniugale alla sig. ***DATO OSCURATO***.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.



Prospetto lato strada Via Renato Martorelli



Vista via Renato Martorelli 42 (pedonale) 42A (carraio)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa geoportale Torino

Spese	Stato	Stato	Misure		Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
			Min.	Max.			
Imposta	100	100	1.00	1.00	1	1.0	1.0
Imposta	100	100	1.00	1.00	1	1.0	1.0
Imposta di	100	100	1.00	1.00	1	1.0	1.0
Imposta di	100	100	1.00	1.00	1	1.0	1.0
Imposta di	100	100	1.00	1.00	1	1.0	1.0
Imposta di	100	100	1.00	1.00	1	1.0	1.0

Quotazione immobiliare - II semestre OMI

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

[illegible]

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE Regione Piemonte è merso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'attestazione di prestazione energetica.



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	65,00	x	100 %	=	65,00
balcone	12,00	x	20 %	=	2,40
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
sottotetto abitabile	86,00	x	75 %	=	64,50
Totale:	168,00				133,15



Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 12 di 19





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: 03/03/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Ampio quadrilocale al primo piano ed è composta da: ingresso, lungo bagno finestrato (con antibagno), spazioso soggiorno collegato alla cucina open space, due camere da letto matrimoniali e un balcone verandato, cantina

Indirizzo: corso Vercelli 103/B

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: Luciano Gullo

Descrizione: Trilocale composto di: Ampio ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere matrimoniali, ampio bagno, 2 balconi, cantina

Indirizzo: via Martorelli 42

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.186,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Fabrizio Morre

Descrizione: al terzo piano senza ascensore composto da: ingresso living su soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto, corridoio, ripostiglio, 2 bagni, 4 balconi e 2 cantine.

Indirizzo: Via Rivarossa n. 34

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.050,42 Euro/mq





TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	105.000,00	89.000,00	125.000,00
Consistenza	133,15	90,00	75,00	119,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.166,67	1.186,67	1.050,42

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.050,42	1.050,42	1.050,42

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		105.000,00	89.000,00	125.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		45.325,63	61.081,93	14.863,45
Prezzo corretto		150.325,63	150.081,93	139.863,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **146.757,00**

Divergenza: 6,96% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,15 x 1.102,19 = **146.756,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-56,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 146.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 146.700,00



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.



Vista del box



Vista zona manovra

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



Estratto di mappa geoportale Torino

Quotazione immobiliare - II semestre OMI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Geom. Emanuela MALERBA

Pagina 16 di 19



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/06/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Proponiamo in vendita un comodo box auto singolo situato in Via Calvi n. 19.

Indirizzo: Via Calvi 19

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: privato

Descrizione: box di 13,00 mq posto al secondo piano interrato

Indirizzo: Via Montanaro, 15 a

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 30/12/2024

Fonte di informazione: Magnolia

Descrizione: box di 12 mq sito all'interno di un garage comune dotato di comoda rampa d'accesso e ampia zona manovra per accesso al box, cancello elettrico garage e serranda manuale box.

Indirizzo: Via Martorelli 15

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

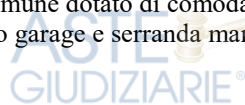


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	16.000,00	15.000,00	14.000,00
Consistenza	14,00	15,00	13,00	12,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.066,67	1.153,85	1.166,67



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.066,67	1.066,67	1.066,67

tecnico incaricato: Geom. Emanuela MALERBA

Pagina 17 di 19





TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	16.000,00	15.000,00	14.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.066,67	1.066,67	2.133,33
Prezzo corretto	14.933,33	16.066,67	16.133,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.711,11**

Divergenza: 7,44% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.122,22 = **15.711,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per adeguamento valori OMI (10%)	-1.570,00
decurtazione per arrotondamento	-141,08

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00

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, 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):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	133,15	0,00	146.700,00	146.700,00
B	box singolo	14,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				160.700,00 €	160.700,00 €

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

€. 6.890,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 153.810,00****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:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 153.810,00

data 12/06/2025



il tecnico incaricato
Geom. Emanuela MALERBA

