



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

569/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Marta Barsotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Luca Fissore

CF:FSSLCU54L21L219K

con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5

telefono: 011535743

email: l.fissore.arch@gmail.com

PEC: l.fissore@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 569/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA SAORGIO 7, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3 m.Identificazione catastale:

- foglio 1126 particella 159 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 945,12 Euro, indirizzo catastale: VIA SAORGIO n. 7, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud: cortile; a ovest: altra proprietà; a nord: via Saorgio; a est: altra proprietà, vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949 ristrutturato nel 1999.

A.1 **cantina**, identificato con il numero 14. Superficie commerciale di 2 mq. Coerenze: a nord corridoio comune, a ovest vano scala e cantina n. 15, a sud terrapieno cortile, ad est cantina n 13.

A.2 **cantina**, identificato con il numero 10. Superficie commerciale di 3 mq. Coerenze: a nord cantina n. 9 e corridoio comune, a ovest cantina n. 11, a sud terrapieno cortile, ad est altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca iscritta in data 11.02.1999 ai nn. 4370/1062

Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

CANCELLATA in data 29.08.2006 ai nn. 45146/5503

Ipoteca iscritta in data 20.02.2006 ai nn. 8551/1908

Nascente da atto in data 14.02.2006 rogito Not. TOMASELLI Giuseppe rep. 455878/18252

Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Mutuo di € 125.000,00 durata anni 30 compl. € 250.000,00

N.C.E.U. Foglio 51 n. 403 sub. 21

NON CANCELLATA

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino del 02.05.2017 rep. 12632/2017

Trascritto in data 17.07.2017 ai nn. 29035/20337

Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

N.C.E.U. Foglio 51 n. 403 sub. 21

NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Torino del 03.08.2024 rep. 16868

Trascritto in data 11.09.2024 ai nn. 36437/28512

Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

N.C.E.U. Foglio 1126 n. 159 sub. 21

NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino del 22.11.2024 rep. 26068

Trascritto in data 26.11.2024 ai nn. 47825/37062

Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

N.C.E.U. Foglio 1126 n. 159 sub. 21

NON CANCELLATO



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.569,01
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.256,32
Millesimi condominiali:	112
Ulteriori avvertenze:	
V. All. 5 Regolamento di condominio e spese	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto in data 09.02.1999 rogito Not. DE LORENZO Natale rep. 50282/15543
Reg. a Torino il 26.02.1999 al n. 5950
Trascritto in data 11.02.1999 ai nn. 4369/2785
Da [REDACTED] nata a Torino il 10.09.1935
A [REDACTED] nato a Torino il 24.07.1957
[REDACTED] nata a Cosenza il 15.03.1970
Al piano terzo alloggio
Al piano cantinato due cantine
-è annesso il balcone al piano terzo prospiciente il cortile
N.C.E.U. Foglio 51 n. 403 sub. 21

Atto in data 14.02.2006 rogito Not. TOMASELLI Giuseppe rep. 455877/18251
Reg. a Torino il 17.02.2006 al n. 1178
Trascritto in data 20.02.2006 ai nn. 8550/5382
Da [REDACTED]
A [REDACTED]
Al piano terzo alloggio
Al piano cantinato due cantine
-è annesso il balcone al piano terzo prospiciente il cortile
N.C.E.U. Foglio 51 n. 403 sub. 21
Si richiama:
-atto in data 03.12.1949 rogito Not. ASTORE Pietro reg. a Torino il 23.12.1949 al n. 11016
e atto in data 14.02.1990 rogito Not. CERAOLO Carmelo
Deposito Regolamento Condominio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono art. 26 L. 47/85 N. 1999-9-2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 15/02/1999 con il n. 1999-9-2010 di protocollo, rilasciata il



22/02/1999

Permesso di costruire **N. 996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di uno stabile a quattro piani f.t., presentata il 19/01/1949 con il n. 1949-1-50011 di protocollo, rilasciata il 14/06/1949 con il n. 996 di protocollo, agibilità del 10/12/1951 con il n. 445 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un tramezzo in cartongesso nel soggiorno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante il ripristino dello stato licenziato dell'immobile stesso.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tramezzo in cartongesso e ripristino intonaco e tinteggiatura, compreso trasporto in discarica: €800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Gli impianti sono da revisionare.

BENI IN TORINO VIA SAORGIO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA SAORGIO 7, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è



posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1126 particella 159 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 945,12 Euro, indirizzo catastale: VIA SAORGIO n. 7, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a sud: cortile; a ovest: altra proprietà; a nord: via Saorgio; a est: altra proprietà, vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

teatro	buono	
spazi verde	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola media inferiore	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media superiore	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	al di sopra della media	
ferrovia distante 800 m	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via Saorgio 7, in una zona delimitata a nord da Corso Grosseto, ad est e a sud da Corso Venezia e ad ovest da Via Stradella.

La zona è prevalentemente residenziale.

La proprietà è parte di un condominio composto da un fabbricato di sei piani fuori terra oltre a un piano cantinato.

L'edificio presenta, su via, un'architettura interessante definita da fasce di balconi che risultano in quella centrale a loggia e in quelle laterali a forma di semicerchio. Ornano il paramento in mattoni a vista i decori degli architravi delle aperture; la fascia chiara al piano terreno è sottolineata da un'ampia cornice e da due nicchie con entrostanti alti vasi in rilievo.

Lo stato di conservazione esterno è mediocre.

La proprietà è composta da un alloggio sito al piano terzo (quarto fuori terra) dell'edificio, senza ascensore, prospiciente via Saorgio, e da due cantine al piano interrato.

Interno alloggio

Si accede all'alloggio dal pianerottolo del vano scala al piano terzo (quarto f.t.).

La composizione dell'alloggio è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente: l'ingresso si apre su un vano soggiorno, dotato di balcone, che disimpegna verso sud un bagno con antibagno e una cucina dotata di balcone su cortile, verso nord, mediante disimpegno, due camere che si affacciano sulla loggia e un bagno. Attualmente un tramezzo in cartongesso divide dall'ingresso l'ampio soggiorno, in difformità rispetto allo stato autorizzato dal Comune.



L'impianto elettrico è da rivedere. L'alloggio è dotato di citofono. Nel balcone su cortile è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria.

I pavimenti in legno appaiono rovinati e pertanto saranno da ripristinare. Nei bagni i pavimenti sono in piastrelle monocottura 20x20 cm. In cucina il pavimento è in piastrelle marmorizzate 30x30 cm.

La pittura delle pareti risulta da ripristinare. Nel bagno verso il cortile le pareti sono rivestite da piastrelle bicottura 20x25 cm. Nel bagno verso via Saorgio le pareti sono in piastrelle 15x15 cm circa. In cucina le pareti sono rivestite in piastrelle monocottura 10x10 cm circa.

I serramenti esterni sono in alluminio.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso mediocre.

SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente (V. All. 7). Non essendo stato possibile effettuare le misurazioni all'interno della cantina n. 10, sono state considerate le dimensioni desunte dalla planimetria del piano cantine allegata al regolamento di condominio.

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

(compresi i muri esterni è metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale alloggio = mq $97,70 \times 1 = 98$ mq circa

superficie commerciale balcone camere su via Saorgio = mq $4,80 \times 0,30 = 2,00$ mq circa

superficie commerciale balcone soggiorno su via Saorgio = mq $2,40 \times 0,30 = 1,00$ mq circa

superficie commerciale balcone su cortile interno = mq $3,60 \times 0,30 = 1,00$ mq circa

superficie commerciale cantina n. 10 = mq $(11,80 \times 0,25) = 3,00$ mq circa

superficie commerciale cantina n.14 = mq $(9,60 \times 0,25) = 2,00$ mq circa

Superficie lorda commerciale complessiva = mq $(98,00 + 2,00 + 1,00 + 1,00 + 3,00 + 2,00) = 107,00$ mq circa = TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Sono parte della proprietà le quote delle parti comuni definite per legge e come indicate nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie, allegata alla presente relazione. (V. All. 5)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale alloggio	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 14. Superficie commerciale di 2 mq. Coerenze: a nord corridoio comune, a ovest vano scala e cantina n. 15, a sud terrapieno cortile, ad est cantina n 13.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. comm. cantina 14	2,00	x	100 %	=	2,00



Totale:	2,00	2,00
----------------	-------------	-------------

cantina, identificato con il numero 10. Superficie commerciale di 3 mq. Coerenze: a nord cantina n. 9 e corridoio comune, a ovest cantina n. 11, a sud terrapieno cortile, ad est altra proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. comm. cantina 10	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche simili presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,00	x	750,00	=	76.500,00
Valore superficie accessori:	5,00	x	750,00	=	3.750,00
					80.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

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: Tempocasa, Studio Canova, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: 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	102,00	5,00	80.250,00	80.250,00
				80.250,00 €	80.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.450,00**

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: **€. 450,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.000,00**

data 26/03/2025

il tecnico incaricato
Luca Fissore

