



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

794/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

Avv. Maria Elena GARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Leila SAVIO

CF:SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 794/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Stradella 12, quartiere barriera di Milano / borgo Vittoria, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situato in Torino, alla via Stradella n° 12 angolo via Pont n° 7 ed è costituito da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine; l'ingresso all'atrio comune avviene dal civico n° 12 della via Stradella attraverso portoncino in materiale metallico e vetro, il pavimento presenta rivestimento in piastrelle di materiale ceramico, il vano scala presenta gradini in materiale lapideo, mancorrenti in ferro e pareti trattate ad idropittura, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Non è presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,3 m circa in chiave di volta. Identificazione catastale:

- foglio 1125 particella 235 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Stradella 12, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione modifica identificativo del 27/02/2006 pratica n. TO0085253 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 43490.27/2006)

Coerenze: alloggio: ballatoio verso cortile comune, altro alloggio del piano, via Pont, muro perimetrale. cantina: corridoio comune, altra cantina, altri locali, altra cantina.

La prima scheda di accertamento dell'unità immobiliare urbana è datata 13/12/1978 protocollo n. 6565, segue il classamento nel febbraio 1979 da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, che attribuisce all'unità immobiliare gli identificativi Foglio 51 Particella 870 Subalterno 33 (cfr. all. 02.5); successivamente si segnalano la variazione del 30/11/1999 ESATTA IDENTIFICAZIONE CANTINA (n. C06071.1/1999) da cui deriva la planimetria catastale attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.6) e la variazione per modifica identificativo del 27/02/2006 pratica TO0085253 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 43490.27/2006) a seguito della quale l'immobile assume gli odierni identificativi catastali (cfr. all. 02.1).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 07/01/2025 è stato effettuato il sopralluogo congiunto con il custode nominato, a quella data l'immobile risultava libero, in stato di abbandono ed in pessime condizioni igieniche, la porta di ingresso all'unità immobiliare risultava aperta, mentre l'ingresso allo stabile è stato possibile grazie ad una condomina del piano terra, pertanto non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 05).

Di seguito si riportano le generalità dell'esecutato: *** DATO OSCURATO *** , nato il *** DATO OSCURATO *** (Repubblica Popolare Cinese), C.F. *** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 16/04/2025 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite, non emergono altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usicivici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 07).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto rogito Notaio Pietro Astore in data 31/07/1964 Rep. 78962/29495, registrato a Torino il 07/08/1964 al n. 3503, l'esperto ha reperito la copia presso l'amministratore pro-tempore e può riferire che il documento risulta completo di tabelle millesimali ma non delle planimetrie dei piani di interesse, che pertanto sono state reperite dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Torino (cfr. all. 04.2), inoltre, si segnala che risulta mancante la pagina 11 del documento originario. Dalla lettura del Regolamento non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione. Di seguito si riporta breve stralcio di alcuni contenuti di interesse, rimandando in ogni caso alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all 06.1):

"Art. 3°) Sono oggetto di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile del condominio: a) - l'area coperta dal fabbricato principale a quattro piani fuori terra, dai bassi fabbricati ed i cortili (A) e (B); b) - l'androne della casa con accesso dalla via Stradella, le scale, i ripiani, l'androne carraio con accesso dalla via Pont, i depositi delle spazzature, i corridoi delle cantine; c) - le condutture dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; d) - il tetto del fabbricato principale; e) - le fondazioni, i muri maestri, le fognature, ed in genere tutto quanto previsto dal codice civile.

Art.4°) Sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, i locali indicati nei singoli atti di acquisto



e contrassegnati nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio.

Art. 5°) I gabinetti comuni della casa sono di proprietà come segue: a) [...]; b) [...]; c) [...]; d) [...]; e) [...]; f) **quello contraddistinto con la lettera "n" al piano terzo comune ai lotti 30-31-32 dello stesso piano**; [...]. Le relative spese di manutenzione e conservazione, verranno sopportate dai proprietari dei singoli lotti che hanno in comune il proprio gabinetto, in parti uguali."

(NOTA: relativamente al gabinetto "n", di proprietà comune agli immobili 30-31-32 dello stesso piano, secondo quanto indicato nel Regolamento di Condominio, si segnala che nella tavola allegata alla pratica edilizia prot. 1975-1-100007 relativa alla Licenza Edilizia n° 555/1975 (cfr. all. 08) lo stesso risulta inglobato nell'immobile oggetto di pignoramento, e pertanto non più utilizzabile dai lotti 30 e 31 adiacenti).

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 **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio CILLUFFO Francesca in Torino ai nn. 19913/8697 di repertorio, iscritta il 21/02/2006 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8827/1996 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, identificato originariamente al Foglio 51, Particella 870, subalterno 33, pertanto potrà essere cancellata totalmente, (cfr. all. 03.4). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 22815/2024 di repertorio, trascritta il 16/10/2024 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 41337/32140 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .



La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, attualmente identificato al Foglio 1125, Particella 235 subalterno 33, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.5). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.500,00

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI: dalla tabella "A" allegata al Regolamento di Condominio relativa ai millesimi di proprietà e ripartizione delle spese generali emerge che all'immobile oggetto di pignoramento corrispondono 21 millesimi; dalla tabella "B" relativa ai millesimi di spese per manutenzione ordinaria, pulizia e ricostruzione scale, emerge che all'immobile oggetto di pignoramento corrispondono 31 millesimi.

SPESE CONDOMINIALI: su richiesta dell'esperto, l'amministratore condominiale forniva la documentazione costituente l'allegato 06.2 alla presente relazione, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento. Di seguito vengono riassunti brevemente i contenuti delle spese condominiali:

- RENDICONTO SPESE ESERCIZIO (01.07.2022 / 31.08.2023), per un importo totale di gestione di € 48.350,84, con un saldo a debito derivante dall'esercizio precedente di € 84.229,19, versamenti effettuati per € 19.321,34 ed un saldo finale di € 113.258,69 a debito.

- RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO: dalla tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 845,54, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 5.532,23 e versamenti per € 1.450,00, da cui ne consegue un saldo totale a debito di € 4.927,77.

- PREVENTIVO SPESE ESERCIZIO (01.09.2023 / 31.12.2024), per un importo totale di gestione di € 30.000,00.

- RIPARTIZIONE PREVENTIVO SPESE ESERCIZIO: dalla tabella emerge un totale spese a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 666,67, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 4.927,77, da cui ne consegue un saldo totale a debito di € 5.594,44, da saldarsi in n° 16 rate mensili, di cui la prima rata del 01/10/ 2023 di € 359,33 e le successive di € 349,00 ciascuna. Dalla documentazione fornita dall'amministratore non risultano informazioni in merito al saldo delle rate da parte dell'esecutato.

VERBALI ASSEMBLEA: unitamente alle spese condominiali, l'amministratore inviava n° 04 verbali di assemblea, costituenti l'allegato 06.2 alla presente relazione, ai quali si rimanda per ogni opportuno approfondimento. Di seguito vengono riassunti brevemente i contenuti di maggiore rilevanza:

- **VERBALE 12/09/2023:** al punto 4 dell'ordine del giorno vengono indicate le Ordinanze emesse dal Comune di Torino n. 7118/10 e n. 15277/22 relative al tetto condominiale, nel documento si



legge: "Si è provveduto come richiesto dalle ordinanze a mettere in sicurezza l'area mediante l'installazione di mantovane di protezione. Viene fatto presente ai condomini che da diversi sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione e da professionisti il tetto versa in gravi condizioni e sarebbe pertanto da rifare".

- **VERBALE 08/05/2024:** al punto 1 dell'ordine del giorno si discute la proposta di una condomina di acquisto del sottotetto condominiale ed in cambio della cessione del sottotetto la stessa propone il rifacimento completo del tetto ed altre opere. Nel verbale si fa inoltre riferimento alla ristrutturazione della facciata lato strada e ad un'eventuale installazione dell'ascensore condominiale.

- **VERBALE 13/06/2024:** al primo e secondo punto all'ordine del giorno l'assemblea all'unanimità manifesta di essere favorevole alla vendita del sottotetto condominiale, quindi vengono indicati i lavori che la condomina propone di effettuare in cambio della cessione del sottotetto. In chiusura del verbale si legge: "L'assemblea all'unanimità delibera accettare tale proposta, pertanto l'Amministratore redigerà un compromesso che riepiloghi tutte le condizioni sopra esposte in modo più tecnico e più esaustivo e convocherà una nuova assemblea dove questo compromesso verrà esaminato da tutti i Condomini ed approvato prima della firma. Dopodiché al termine dei lavori l'Amministratore che nel frattempo avrà raccolto le procure da tutti i proprietari dello stabile, sia per la vendita che per il deposito del nuovo regolamento, provvederà a stipulare l'atto definitivo di vendita".

- **VERBALE 27/11/2024:** nel verbale si legge: "al primo punto dell'ordine del giorno, l'assemblea all'unanimità manifesta la volontà di cedere espressamente la quota di proprietà condominiale del sottotetto [...] ottenendo in cambio l'esecuzione dei lavori nel Condominio di via Stradella n° 12 di rifacimento completo del tetto, ritinteggiatura del vano scale, rifacimento dell'impianto citofonico, fornitura e posa di nuova buca delle lettere e risanamento della facciata lato strada (esclusi i balconi privati). A tal fine l'assemblea autorizza espressamente l'Amministratore a procedere con i documenti necessari volti a reperire le procure speciali per vendere le proprie quote di proprietà condominiale del sottotetto, per redigere il nuovo regolamento corredato dalle nuove tabelle millesimali e per depositare il nuovo regolamento. Inoltre l'assemblea incarica [...] di presentare istanze da trasmettere al Tribunale di Torino al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni a cedere a [...] la quota di proprietà del sottotetto per gli appartamenti sottoposti a procedura giudiziaria".

ORDINANZA N. 15277/2022: inviato dall'amministratore, il documento ha per oggetto il "diffuso e carente stato manutentivo della copertura dell'immobile in Torino, via Pont 7 ORDINANZA N.1104/2022 - ESECUZIONE LAVORI URGENTI" (cfr. all. 06.3).

Sul punto si segnala che allo stato sono ancora presenti la puntellatura e le protezioni in corrispondenza delle facciate esterne e delle facciate interne all'ultimo piano, mentre nessuna documentazione è pervenuta alla scrivente in merito all'avvenuta esecuzione dei lavori indicati nell'ordinanza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (16/10/2024), l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Francesca CILLUFFO del 15/02/2006 numero rep. 19912/8696; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1): "I°=I signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono in piena ed esclusiva proprietà al signor *** DATO OSCURATO *** il quale accetta e compra, i locali descritti nell'articolo seguente dello stabile in condominio, di civile abitazione, situato in TORINO (TO), via Stradella numero civico 12. 2°= I locali venduti con il presente atto sono: a) al terzo piano (quarto fuori terra), alloggio composto da una camera, cucina e gabinetto con bagno; confinante con ballatoio verso



cortile comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, via Pont e muro perimetrale; distinto con il numero 32 (trentadue) sulla pianta del suddetto piano nella planimetria allegata al regolamento di condominio; b) nel piano interrato un locale ad uso cantina confinante con corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, altri locali ed altra cantina, distinto con il numero 3 (tre) sulla pianta del suddetto piano nella planimetria allegata al regolamento di condominio. L'unità immobiliare sopra descritta è censita al Catasto Urbano del Comune di Torino (TO), al foglio 51, numero 870, subalterno 33, via Stradella numero civico 12, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita Euro 206,58".

Al fine di verificare l'identificazione dell'immobile, l'esperto ha reperito copia delle planimetrie dei piani di interesse (interrato e terzo) allegate all'atto di Regolamento di Condominio presso l'Archivio Notarile di Torino e dal raffronto tra le stesse, la descrizione riportata nell'atto di compravendita, e lo stato di fatto l'esperto può confermare la corretta identificazione dell'unità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Francesca CILLUFFO in Torino ai nn. 19912/8696 di repertorio, trascritto il 21/02/2006 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8826/5547 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 04.1)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 17/01/2000 a firma di Notaio Paolo OSELLA in Carmagnola ai nn. 17011/5952 di repertorio, trascritto il 20/01/2000 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 1768/1080 di registro generale/particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Premesso che dalle sue caratteristiche tecnico-costruttive il fabbricato risale verosimilmente ai primi decenni del 1900, nonostante le numerose verifiche esperite presso l'Archivio Edilizio di Torino, non è stato possibile reperire il permesso originario, né l'abitabilità, né dati utili desumibili dai cartellini per approfondire le verifiche presso l'Archivio Storico in tempi tencici compatibili con il presente procedimento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **555/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 28/05/1975 con il n. 1975-7 di protocollo.
(cfr. all. 08.1)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n.3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona area normativa Misto M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle tavole di Piano del PRG l'area normativa di inserimento del fabbricato è identificata con la dicitura "Misto M1" e rappresentata con campitura di colore azzurro. Per classificazione, destinazioni



d'uso e tipologie di intervento consentite, si rimanda alla lettura integrale delle NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione con particolare riferimento all'art. 8 del Titolo II.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che i giudizi di conformità si riferiscono unicamente all'immobile oggetto di pignoramento e non possono fare riferimento all'intero fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla tavola allegata alla Licenza Edilizia n° 555/1975 sono state rilevate blande difformità relative a diversa dimensione e/o conformazione e/o posizione di alcune porzioni di muratura interna, assenza della nicchia nella cucina e diversa altezza dei locali rispetto alla sezione indicata nella tavola (con la precisazione che detta sezione è una sezione tipo).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato

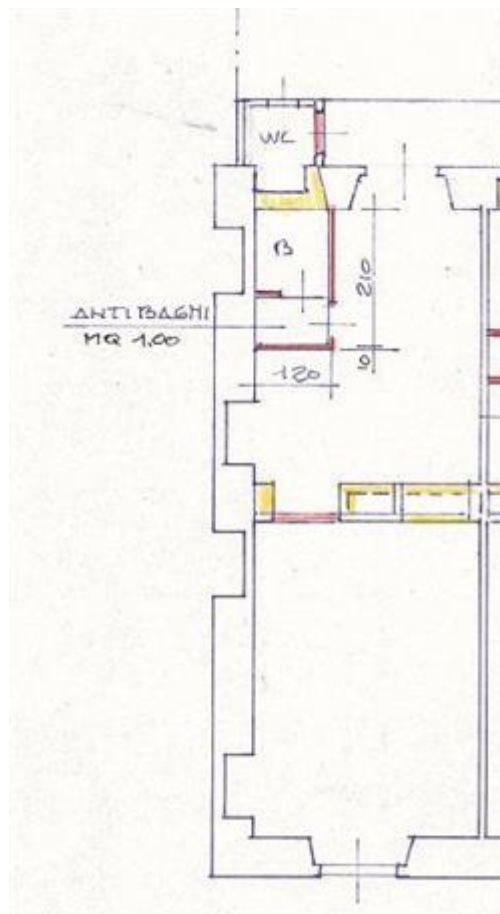
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista indicativamente:: €2.500,00

Si segnala che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza della nicchia nella camera in quanto in quel punto è presente un armadio.





estratto di tavola allegata alla Licenza Edilizia n° 555 del 28/05/1975

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione e/o posizione di alcune riseghe murarie, assenza della nicchia nella cucina.

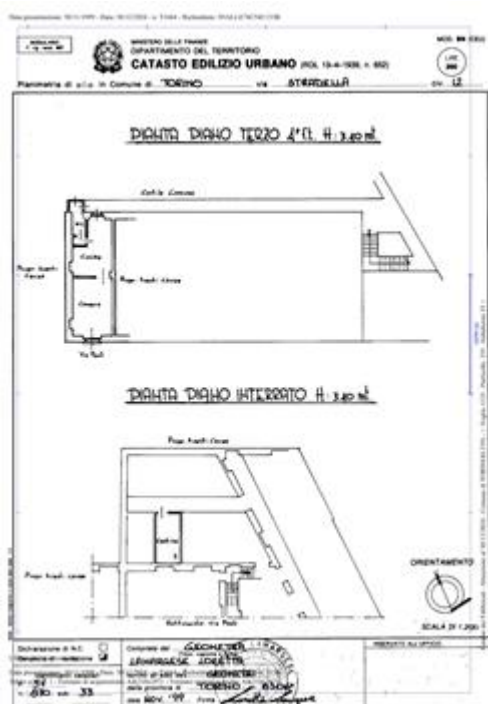
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA.

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

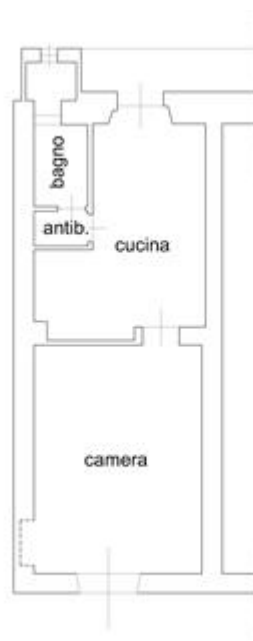
Costi di regolarizzazione:

- oneri spettanti al professionista per la presentazione della pratica comprensivi di iva, cassa e diritti di segreteria indicativamente: €.700,00

Si segnala che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza della nicchia nella camera in quanto in quel punto è presente un armadio.



planimetrie agli atti del NCEU



planimetria dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura l'esecutato risulta essere intestatario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Cilluffo Francesca del 15/02/2006 repertorio n° 19912

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.

BENI IN TORINO VIA STRADELLA 12, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO /
BORGO VITTORIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO via Stradella 12, quartiere barriera di Milano / borgo Vittoria, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situato in Torino, alla via Stradella n° 12 angolo via Pont n° 7 ed è costituito da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine; l'ingresso all'atrio comune avviene dal civico n° 12 della via Stradella attraverso portoncino in materiale metallico e vetro, il pavimento presenta rivestimento in piastrelle di materiale ceramico, il vano scala presenta gradini in materiale lapideo, mancorrenti in ferro e pareti trattate ad idropittura, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Non è presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,3 m circa in chiave di volta. Identificazione catastale:

- foglio 1125 particella 235 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Stradella 12, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione modifica identificativo del 27/02/2006 pratica n. TO0085253 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 43490.27/2006)

Coerenze: alloggio: ballatoio verso cortile comune, altro alloggio del piano, via Pont, muro perimetrale. cantina: corridoio comune, altra cantina, altri locali, altra cantina.

La prima scheda di accertamento dell'unità immobiliare urbana è datata 13/12/1978 protocollo n. 6565, segue il classamento nel febbraio 1979 da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, che attribuisce all'unità immobiliare gli identificativi Foglio 51 Particella 870 Subalterno 33 (cfr. all. 02.5); successivamente si segnalano la variazione del 30/11/1999 ESATTA IDENTIFICAZIONE CANTINA (n. C06071.1/1999) da cui deriva la planimetria catastale attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.6) e la variazione per modifica identificativo del 27/02/2006 pratica TO0085253 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 43490.27/2006) a seguito della quale l'immobile assume gli odierni identificativi catastali (cfr. all. 02.1).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



vista della facciata verso via Stradella



vista della facciata verso via Pont





vista della facciata verso il cortile interno



vista della prima porzione di cortile interno



vista dell'atrio comune di ingresso dal civico n. 12 della via Stradella



vista dell'ingresso al piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Parco Dora, Docks Dora.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Environment Park.



estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica qualitativamente il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



estratto di mappa; la freccia di colore rosso indica qualitativamente il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è posta al piano terzo (4 f.t.), l'ingresso avviene dal ballatoio con affaccio sul cortile comune, attraverso porta in legno con serratura di tipo semplice. L'immobile è costituito da cucina con angolo cottura, camera, antibagno e bagno, il soffitto è voltato, con altezza variabile da 2,87 m all'imposta a 3,3 m circa in chiave. I rivestimenti a pavimento della cucina e del bagno ed i rivestimenti a parete del bagno sono in piastrelle di materiale ceramico, nella camera è presente rivestimento a parquet, le pareti sono trattate ad idropittura, nell'antibagno è presente un lavabo del tipo ad incasso in mobile dedicato, nel bagno sono presenti vaso e piatto doccia, quest'ultimo posizionato nel vano originariamente costituito dal gabinetto esterno, si segnala la presenza di estese macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, verosimilmente conseguenti ad infiltrazioni provenienti dal tetto.

Il tutto si presenta in cattivo stato di manutenzione ed in condizioni igieniche critiche a causa della presenza di escrementi di origine animale.

Relativamente agli impianti nulla si può riferire in quanto non in funzione al momento del sopralluogo, si segnala la presenza di un radiatore in ghisa nel locale cucina e di un termoarredo nel bagno ma non è presente la caldaia.

L'elevato stato di degrado del piano interrato e la mancanza di illuminazione in corrispondenza del corridoio comune che conduce alla cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, non hanno consentito alla scrivente di eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'interno del locale, si segnala che la cantina risulta aperta, con la porta staccata ed appoggiata alla parete adiacente.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



vista della cucina con ingresso dal ballatoio



vista dell'angolo cottura





vista dell'ingresso all'antibagno



vista del bagno



vista della camera con affaccio sulla via Pont



vista della cantina posta sulla sinistra

CONSISTENZA:

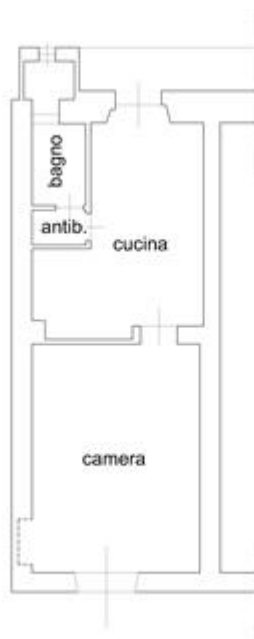
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	48,00	x	100 %	=	48,00
porzione di ballatoio	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina (misure desunte dalla planimetria catastale)	15,00	x	25 %	=	3,75



Totale:	65,50	52,50
---------	-------	-------



planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale sito al secondo piano senza ascensore, composto da ingresso su zona giorno, camera, bagno, balcone

Indirizzo: via Stradella 12

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: immobile posto al piano terzo senza ascensore, composto da ingresso, cucina, camera,



bagno, balcone e cantina
Indirizzo: via Desana 6
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 29.000,00 pari a 580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino FIMAA 2024
Descrizione: appartamenti economici-popolari valore minimo €/mq 650 - valore massimo €/mq 950
Indirizzo: SPINA 4 - DOPCK DORA
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino FURBATTO 2024
Descrizione: appartamenti modesti - valore minimo €/mq 400 - valore massimo €/mq 700
Indirizzo: Borgo Vittoria
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2024
Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo €/mq 730 - valore massimo €/mq 1.100
Indirizzo: zona periferica/SPINA 4 - DOCKS DORA
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2024
Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)
Descrizione: appartamenti da ristrutturare - valore minimo €/mq 830 - valore massimo €/mq 1.080
Indirizzo: quartiere Borgo Vittoria
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 16/05/2024

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Descrizione: appartamenti da ristrutturare - valore minimo €/mq 500 - valore massimo €/mq 840

Indirizzo: quartiere Barriera di Milano

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiaria sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 52,5 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante.

Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari di seguito indicati e, tenuto conto del cattivo stato di manutenzione e dello stato di degrado dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno effettuare la comparazione utilizzando i valori minimi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,50	x	650,00	=	34.125,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 34.125,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 34.125,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

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, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, FIMAA, FURBATTO

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	52,50	0,00	34.125,00	34.125,00
				34.125,00 €	34.125,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.925,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.092,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 330,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.500,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 2,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.000,00**

data 25/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Leila SAVIO

