



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Marta Barsotti

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja ,44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TORINO via Cesana 31, quartiere Cenisia, della superficie commerciale di **98,88** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà

Collocazione ambientale

Alloggio collocato in area semiperiferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva.

L'appartamento è sito al piano terzo (4 f.t.) di proprietà per la quota di 1/1, piena proprietà, della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** individuato con la lettera F nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con la sigla F/3.

L'appartamento è così articolato: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico direttamente ventilato ed areato, sgabuzzino, balconi sul fronte della via Cesana, cantina pertinenziale al piano interrato (S1.).

Descrizione della zona Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato e medie strutture commerciali di vendita; non sono lontani dalla zona servizi terziari.

L'accessibilità alla zona è buona posta a circa ml. 500 dal corso Vittorio Emanuele II, a circa km. 1 dalla piazza Adriano e circa ml. 200 dalla via Di Nanni; non sono lontani servizi di natura terziaria d'interesse comunale e sovra-comunale.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture con alcune problematiche di parcheggio.

Nelle vicinanze dell'immobile è presente una discoteca di forte richiamo che talvolta crea alcune



problematiche di rumorosità e di affollamento.

L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Quaranta e Cinquanta del Novecento.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio (Alleg.1)

L'edificio condominiale è collocato all'intersezione di via Cesana con via Moretta

Esso si eleva a cinque piani (6 f.t.). oltre piano interrato destinato a cantine.

La costruzione risale al 1952-1955 ed è qualificabile di tipo medio, pur essendo stata edificata con intervento a cura dell'edilizia economica e popolare.

L'edificio si presenta con facciate riviste di recente a seguito di un intervento realizzato con il bonus facciate 2019 (Alleg.5), agevolazione fiscale edilizia, che ha consentito la valorizzazione dei prospetti.

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

Il portoncino d'ingresso è di alluminio elettrocolore con porzioni vitree, dotato di citofono e dà accesso ad un androne piuttosto ampio nel quale sul lato sinistro all'ingresso, separato da porta metallica con porzioni vitree e dotata di un secondo citofono, è presente il vano scala condominiale con l'ascensore e l'accesso al piano cantinato.

Il vano scala reca parapetti pieni sormontati da ringhiera posata inclinata a 45 gradi; le pedate e le alzate della scala sono di marmo tipo Carrara venato, mentre le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio e le relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4° f.t.), con accesso unitario dalla via Cesana 31 e con la presenza di un solo vano scala condominiale sul lato della via medesima.

L'alloggio è così articolato: ingresso, frontalmente allo stesso la cucina di piccole dimensioni ma abitabile con accesso sul balcone, sul lato sinistro all'ingresso si apre il soggiorno con accesso anch'esso al balcone, quindi sul lato destro all'ingresso è presente la zona notte disimpegnata dalla zona giorno con due camere, sgabuzzino e servizio igienico direttamente ventilato ed areato.

I locali sono piuttosto ampi e l'appartamento presenta una buona articolazione degli spazi interni.

Esso ha esposizione prevalente ad est ed il balcone, composto da due porzioni connesse tra di loro, si apre sulla via Cesana.

Le pavimentazioni sono ceramiche di buona qualità come le porte lignee interne..

Il servizio igienico è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca e doccia, direttamente ventilato ed areato in buone condizioni di manutenzione.

I rivestimenti sono ceramici di buona qualità

Nel servizio è collocato il boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni.

L'appartamento è stato ristrutturato nel corso del 2013 circa e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio ha un'altezza utile interna pari a circa ml. 3,00.

La cantina

Essa è correttamente rappresentata sulle planimetrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.



La cantina è direttamente ventilata ed areata tramite finestrotto; reca porta d'ingresso lignea massella, pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni faccia vista senza intonaco; essa si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,35.

Identificazione catastale

- foglio 1238 particella 96 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: via Cesana 31, Torino, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio di mappa n. 80 particella n. 1, sub. 35
- - Variazione del 09.09.1954, Pratica n. TO0497562 in atti dal 23.06.2011 - TO495222/2011.
- - Variazione del 30.07.2013, Pratica n. TO0287476 in atti dal 30.07.2013.
Coerenze: descritte a partire da nord ed in senso orario:
- - l'alloggio , altro alloggio del piano inteno E, distacco da via Cesana, distacco da via Moretta, altro alloggio del piano interno G, vano ascensore, vano scala condominiale;
- -la cantina: altra cantina del piano, interrato di via Cesana, altra cantina del piano, corridoio condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.467,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.675,00
Data di conclusione della relazione:	26/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

La Signora Barbara Mussino era presente al sopralluogo e risulta essere residente nell'immobile oggetto di esecuzione (Alleg. 4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che non sono presenti spese e provvedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.

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** attiva derivante da concessione d'ipoteca volontaria, stipulata il 17/03/2016 a firma di Notaio Crescenzo MILANO di Torino ai nn. 311/253 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 8739/1305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 304.00,00.

Importo capitale: 152.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto di questa procedura esecutiva

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, Verbale di Pignoramento immobiliare, eseguito il 03/02/2025 a firma dell' Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE TORINO al n. 1248 di repertorio, trascritto il 10/03/2025 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 9427/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente al bene oggetto della presente procedura

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: **€. 974,84**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.260,65**

Millesimi condominiali: **27,45**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio non trascritto-

Ulteriori avvertenze:

(Alleg. 7,8)

Il Regolamento di Condominio prevede le seguenti limitazioni all'utilizzo dei locali:

art. 4 - Obblighi, limitazioni e divieti circa l'uso dei fabbricati.

a) è proibito ogni uso che sia contrario al decoro ed al buon nome dello stabile;

b) è vietato il subaffitto degli appartamenti;

c) è vietato destinare qualsiasi locale ad uso di sanatorio o gabinetto di cura o ambulatorio di medici di casse mutua, ad industrie, ad esercizi pubblici e privati insalubri e contrari all'igiene; a scuole di ballo, canto e musica, a pensioni, ad agenzia di collocamento; ad attività in genere che comportino



scuotimenti e oscillazioni all'edificio, rumori molesti ed esazioni sgradevoli;

m) le cantine non potranno essere cedute, nè affittate separatamente dall'alloggio cui sono annesse;

n) è vietato depositare e mantenere nelle cantine materie infiammabili, pericolose od emenanti rumori ed esalazioni moleste.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Alleg. 8) - Si precisa che con il contratto di trasferimento del 30.12.1981 veniva costituito a favore della *** DATO OSCURATO *** col diritto di usufrutto per la quota di 1/3 dell'immobile oggetto di esecuzione.

Tale diritto si estinse con il decesso della *** DATO OSCURATO *** n data 25.12.2013.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/03/2016), con atto stipulato il 17/03/2016 a firma di Notaio Crescenzo MILANO di Torino ai nn. 310/252 di repertorio, registrato il 18/03/2016 a Rivoli ai nn. 1774 serie 1T, trascritto il 18/03/2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 8738/6100.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di contratto di trasferimento (fino al 17/03/2016), con atto stipulato il 30/12/1981 a firma di Notaio Placido ASTORE di Torino ai nn. 123674/18261 di repertorio, trascritto il 28/01/1982 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 2751/1967.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (fino al 17/03/2016), con atto stipulato il 02/02/1990 a firma di Notaio Paolo ANTONIOTTI di Torino ai nn. 60103 di repertorio, trascritto il 19/02/1990 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 5493/3674.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono emersi dai Titoli Edilizi e dalle provenienze elementi limitativi la libera commercializzazione dell'immobile in oggetto, pur essendo il medesimo stato edificato in regime di edilizia economica e popolare.

Piano Regolatore Generale Comunale specifiche

L'immobile è individuato dal P.R.G.C. come d'interesse storico, fatto difficilmente comprensibile vista



la tipologia della costruzione; non sono presenti in ogni caso vincoli di natura storico artistica o paesaggistica. (Alleg. 6)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre un piano arretrato, rilasciata il 04/09/2025 con il n. 65 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Vincolo Edilizio N. **1642**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale elevato a 5 piani fuori terra oltre un arretrato, rilasciata il 26/11/1954 con il n. 1642 di repertorio di protocollo.

Il titolo è riferito all' intero edificio.

Il Vincolo Edilizio è limitato al mantenimento di altezze e fronti non interferente con la commerciabilità del bene, rogato con atto pubblico dal vice Segretario Generale della Città di Torino, non limitativo la trasferibilità dell'immobile.

Licenza Edilizia N. **223**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale elevato a 5 piani fuori terra oltre un piano arretrato., rilasciata il 31/01/1955 con il n. 223 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO

Permesso di Costruire N. **765**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di ascensore, rilasciata il 09/07/1971 con il n. 765 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero edificio

Istanza per Condono Edilizio gratuito per opere interne abusive ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/1985 N. **23885**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione cantine e centrale termica, presentata il 08/07/1986 con il n. 23885 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero edificio

Comunicazione di Inizio Lavori per Attivita' di Edilizia Libera-Bonus facciate 90%. N. **19091**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione e successiva ricostruzione delle porzioni ammalorate di intonaco di facciata, parapetti, sottobalconi e cornicione, tinteggiatura degli elementi ricostruiti delle ringhiere, rifacimento pavimentazione dei balconi, presentata il 09/08/2021 con il n. 19091 di protocollo, rilasciata il 09/08/1921 con il n. 19091 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero edificio.

Comunicazione Asseverata D'Inizio Lavori N. **1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria del frontespizio del Condominio di via Cesana 31, presentata il 04/09/2025 con il n. 1991 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente della Città di Torino, elaborato da Vittorio Gregotti, Augusto Cagnardi e dagli uffici tecnici comunali, è stato approvato nel 1995.

L'immobile ricade in zona - Zona Urbana Storico Ambientale 22 (ZUSA22). Norme tecniche di attuazione ed indici.

Misto M1

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq

Area M1

Dato riferito all'intero edificio.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rende necessario redigere una Variazione Catastale a seguito di regolarizzazione edilizio urbanistica per la corretta rappresentazione grafica dell'immobile pignorato e rendere conforme lo stato di fatto alla planimetria dell'immobile anche al fine di redigere un trasferimento a norma di legge..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne di cui in sintesi, chiusura vano di collegamento cucina soggiorno, spostamento divisorio zona notte e posa in opera di porta a scrigno, formazione di vano sgabuzzino, spostamento porta servizio igienico (normativa di riferimento: D.P.R n. 380 e s.m.i.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Comunicazione D'Inizio lavori Asseverata ad opere eseguite- D.P.R n. 380 , art. 36 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa al netto delle spese tecniche: €1.000,00
- Diritti di segreteria pratica edilizia : €57,75

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni stimati 15

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne di cui in sintesi, chiusura vano di collegamento cucina soggiorno, spostamento divisorio zona notte e posa in opera di porta a scrigno, formazione di vano sgabuzzino, spostamento porta servizio igienico (normativa di riferimento: Regio Decreto -legge del 13 aprile 1939 n. 652 - Legge delega n. 39 del 2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Catastali per la redazione di Variazione Catastale per modifiche interne e conseguente corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto.: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 7

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale della Città di Torino)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'intero edificio

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Codice di Procedura Civile art. 832 in particolare)

L'immobile risulta **conforme**.

Rimane salva la necessità di redigere una variazione catastale per corretta rappresentazione degli



spazi interni per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.
Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica.
Sono state rilevate le seguenti difformità.

Si rende necessario verificare l'impianto elettrico ai disposti normativi vigenti in materia (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale n. 37/2008-Norma CEI 64-08).

Le difformità sono regolarizzabili mediante adeguamenti tecnici.

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

Costi di regolarizzazione:

- interventi tecnici di adeguamento: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 2

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 10/91, D.P.R. 412/93, D.P.R. n. 74/2013, D.LGS. N. 48/2020,)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato ed alle parti comuni dell'impianto posto a servizio dell'unità immobiliare pignorata

BENI IN TORINO VIA CESANA 31, QUARTIERE SAN PAOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via Cesana 31, quartiere Cenisia, della superficie commerciale di **98,88** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà

Collocazione ambientale

Alloggio collocato in area semiperiferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva.

L'appartamento è sito al piano terzo (4 f.t.) di proprietà per la quota di 1/1, piena proprietà, della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** individuato con la lettera F nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con la sigla F/3.

L'appartamento è così articolato: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico direttamente ventilato ed areato, sgabuzzino, balconi sul fronte della via Cesana, cantina pertinenziale al piano interrato (S1.).

Descrizione della zona Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura



Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato e medie strutture commerciali di vendita; non sono lontani dalla zona servizi terziari.

L'accessibilità alla zona è buona posta a circa ml. 500 dal corso Vittorio Emanuele II, a circa km. 1 dalla piazza Adriano e circa ml. 200 dalla via Di Nanni; non sono lontani servizi di natura terziaria d'interesse comunale e sovra-comunale.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture con alcune problematiche di parcheggio.

Nelle vicinanze dell'immobile è presente una discoteca di forte richiamo che talvolta crea alcune problematiche di rumorosità e di affollamento.

L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Quaranta e Cinquanta del Novecento.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio (Alleg.1)

L'edificio condominiale è collocato all'intersezione di via Cesana con via Moretta

Esso si eleva a cinque piani (6 f.t..). oltre piano interrato destinato a cantine.

La costruzione risale al 1952-1955 ed è qualificabile di tipo medio, pur essendo stata edificata con intervento a cura dell'edilizia economica e popolare.

L'edificio si presenta con facciate riviste di recente a seguito di un intervento realizzato con il bonus facciate 2019 (Alleg.5), agevolazione fiscale edilizia, che ha consentito la valorizzazione dei prospetti.

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

Il portoncino d'ingresso è di alluminio elettrocolore con porzioni vitree, dotato di citofono e dà accesso ad un androne piuttosto ampio nel quale sul lato sinistro all'ingresso, separato da porta metallica con porzioni vitree e dotata di un secondo citofono, è presente il vano scala condominiale con l'ascensore e l'accesso al piano cantinato.

Il vano scala reca parapetti pieni sormontati da ringhiera posata inclinata a 45 gradi; le pedate e le alzate della scala sono di marmo tipo Carrara venato, mentre le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio e le relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4° f.t.), con accesso unitario dalla via Cesana 31 e con la presenza di un solo vano scala condominiale sul lato della via medesima.

L'alloggio è così articolato: ingresso, frontalmente allo stesso la cucina di piccole dimensioni ma



abitabile con accesso sul balcone, sul lato sinistro all'ingresso si apre il soggiorno con accesso anch'esso al balcone, quindi sul lato destro all'ingresso è presente la zona notte disimpegnata dalla zona giorno con due camere, sgabuzzino e servizio igienico direttamente ventilato ed areato.

I locali sono piuttosto ampi e l'appartamento presenta una buona articolazione degli spazi interni.

Esso ha esposizione prevalente ad est ed il balcone, composto da due porzioni connesse tra di loro, si apre sulla via Cesana.

Le pavimentazioni sono ceramiche di buona qualità come le porte lignee interne..

Il servizio igienico è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca e doccia, direttamente ventilato ed areato in buone condizioni di manutenzione.

I rivestimenti sono ceramici di buona qualità

Nel servizio è collocato il boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni.

L'appartamento è stato ristrutturato nel corso del 2013 circa e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio ha un'altezza utile interna pari a circa ml. 3,00.

La cantina

Essa è correttamente rappresentata sulle planimetrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.

La cantina è direttamente ventilata ed areata tramite finestrotto; reca porta d'ingresso lignea massella, pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni faccia vista senza intonaco; essa si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,35.

Identificazione catastale

- foglio 1238 particella 96 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: via Cesana 31, Torino, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio di mappa n. 80 particella n. 1, sub. 35
 - - Variazione del 09.09.1954, Pratica n. TO0497562 in atti dal 23.06.2011 - TO495222/2011.
 - - Variazione del 30.07.2013, Pratica n. TO0287476 in atti dal 30.07.2013.
- Coerenze: descritte a partire da nord ed in senso orario:
- - l'alloggio , altro alloggio del piano inteno E, distacco da via Cesana, distacco da via Moretta, altro alloggio del piano interno G, vano ascensore, vano scala condominiale;
 - -la cantina: altra cantina del piano, interrato di via Cesana, altra cantina del piano, corridoio condominiale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono l'area consolidata della città; a nord è presente il Comune di Grugliasco).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non sono presenti seguenti servizi ad alta tecnologia ed attrazioni storico paesaggistiche.

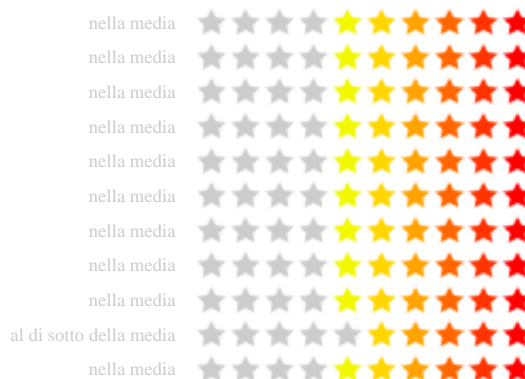
L'edificio nel quale è collocato l'immobile pignorato è classificato dal P.R.G.C. documentario del tessuto edilizio della Città di Torino. ma non è presente alcun vincolo storico artistico e paesaggistico.





SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di Certificazione Energetica risulta scaduto (durata decennale).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti di legno e vetro comune; sistema di oscuramento in avvolgibili di materiale plastico; tipologia costruttiva riferibile alla situazione originaria dell'immobile.



infissi interni: a battente pieno ligneo massello.



manto di copertura: realizzato in tegole semipiane.



Vista l'epoca di costruzione dell'immobile (prima



metà degli anni Cinquanta in qua del Novecento), la coibentazione con ogni probabilità non è presente.

Il tetto dalle ricerche condotte all'Archivio Edilizio non è stato oggetto d'interventi specifici.

pareti esterne: sono state riprese con l'utilizzo del bonus facciate 90% - Legge di 27 dicembre 2019 n. 160 e s.m.i..

al di sopra della media 

Vista l'epoca di costruzione la cassa-vuota probabilmente non è coibentata salvo i frontalini che sono stati isolati nel corso dell'intervento di recupero del prospetto..

Il rivestimento è realizzato in intonaco a civile tinteggiato in colori chiari.

pavimentazione interna: realizzata in cucina e servizio igienico con pavimentazione ceramica di buona qualità in buone condizioni di manutenzione; la rimanenza dei locali reca palchetto ligneo sdi buona qualità.

al di sopra della media 

portone di ingresso: alloggio - porta lignea a battente pieno di sicurezza realizzato in legno massello con serrature di sicurezza e sensore di sicurezza

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto nei locali cucina e servizio igienico di tipo ceramico di buona qualità (formati rettangolari), posti in opera sino ad un'altezza di circa ml. 1,80.

al di sopra della media 

scale: unico vano scala con pianerottoli a marmettoni consueti e riferibili all'epoca di costruzione dell'immobile, pedate ed alzate del vano scala di marmo venato tipo Carrara. con rivestimento parietale ad intonaco a civile tinteggiato.

nella media 

Parti comuni condominiali

Degli Impianti:

ascensore: ascensore di tipo comune per 4 persone.

nella media 

Conformità: da ritenersi conforme alla norma vigente

citofonico: impianto citofonico tradizionale.

nella media 

Conformità: da ritenersi conforme alla norma vigente.

Delle Strutture:

balconi: costruiti con struttura di cls.A.; pavimentazioni in gres ceramico antigelivo in buone condizioni di manutenzione, parapetti pieni.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[198,1876 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2012 107259 0003 registrata in data 19/09/2025

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 residenziale	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	11,50	x	25 %	=	2,88
Cantina	15,00	x	20 %	=	3,00
Totale:	119,50				98,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Alloggio qualificabile quale bi-locale con servizi ed accessori, piano rialzato, senza ascensore, in buono stato

Indirizzo: via Moretta 22

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.980,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 84.150,00 pari a 1.683,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Alloggio bi-locale con servizi ed accessori piano terreno, in buono stato.

Indirizzo: via Brunetta 22

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.980,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %



Prezzo: 84.150,00 pari a 1.683,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Alloggio composto da 5 vani ed accessori al piano rialzato, senza ascensore, in buono stato.

Indirizzo: via Moretta 27

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 204.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	84.150,00	84.150,00	204.000,00
Consistenza	98,88	50,00	50,00	120,00
Data [mesi]	0	0,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.980,00	1.980,00	2.000,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di merito	0,00	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di luminosità	0,00	0,00	0,00	0,00
Esposizione e vista	0,00	0,00	0,00	0,00
Riscaldamento centralizzato con contabilizzazione	0,00	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di ventilazione	0,00	0,00	0,00	0,00

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	1.683,00	1.683,00	1.683,00
Ascensore	0 %	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di merito	10 %	8.415,00	8.415,00	20.400,00



Coefficiente di luminosità	3 %	2.524,50	2.524,50	6.120,00
Esposizione e vista	0 %	0,00	0,00	0,00
Riscaldamento centralizzato con contabilizzazione	2 %	1.683,00	1.683,00	4.080,00
Coefficiente di ventilazione	3 %	2.524,50	2.524,50	6.120,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	84.150,00	84.150,00	204.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	82.265,04	82.265,04	-35.544,96
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di merito	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di luminosità	0,00	0,00	0,00
Esposizione e vista	0,00	0,00	0,00
Riscaldamento centralizzato con contabilizzazione	0,00	0,00	0,00
Coefficiente di ventilazione	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	166.415,04	166.415,04	168.455,04

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **167.095,04**

Divergenza: 1,21% < %

L'alloggio in oggetto è funzionale e documenta una buona articolazione degli spazi interni; esso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La valutazione è stata condotta con criteri prudenziali nella considerazione dei valori richiesti per immobili di zona confrontabili tenendo conto del rapporto che lega la richiesta e l'offerta immobiliare con la giusta conclusione delle trattative.

La zona di collocazione dell'immobile è ad elevata urbanizzazione di tipo intensivo; l'area è comoda ed attrezzata di servizi ed infrastrutture prossima a zone centrali della Città interessate dalla presenza di servizi terziari (Tribunale, Politecnico di Torino ecc.).

Essa presenta alcune problematiche connesse al suo elevato urbanesimo, tra le quali i parcheggi ed una tranquillità non elevata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 98,88 x 1.689,88 = **167.095,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.095,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.095,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi di confronto ai fini della valutazione del bene sono stati anche reperiti all'Agenzia delle Entrate (zona OMI C13), consultando i valori derivanti dalle vendite giudiziarie, eseguendo una ricerca sulle richieste immobiliari di zona.

Sono stati verificati gli atti di trasferimento nel periodo novembre 2024-dicembre 2024 nella zona di riferimento sul sito dell'Agenzia delle Entrate; la media dei valori unitario eseguita per cinque trasferimenti di immobili confrontabili e conduce ad un valore medio per unità di superficie compreso tra E./mq. 1.700,00- 1.800,00 circa, valore confrontabile con quello stimato per l'immobile pignorato al di fuori della riduzione effettuata per la vendita giudiziale.

La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare e quelli conseguiti che si attestano mediamente su valori minori in funzione delle trattative economiche intercorse.

Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.

La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobili; per l'alloggio e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.

Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico.

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni: le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Torino, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ.

La valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che "il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e' importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Agenzie Immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio della Città di 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	98,88	0,00	167.095,33	167.095,33
				167.095,33 €	167.095,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico Lotto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.627,75**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.467,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 41.366,89**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.148,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.260,65**

Arrotondamento del valore finale: **€. 17,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.675,00**

data 26/09/2025



il tecnico incaricato
Gabriella Margaira

