



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

728/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Ceresole

CF:CRSNDR67T17L277J

con studio in TORRE PELLICE (TO) VIA MATTEOTTI 3

telefono: 012191202

email: ceregeo@virgilio.it

PEC: andrea.ceresole@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 728/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CONDOVE Via G. Matteotti 22, della superficie commerciale di **83,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento completamente ristrutturato, al piano terreno della centrale via G. Matteotti nel Comune di Condove, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Al piano seminterrato un'ampia cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 2,40-2,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 118 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti n. 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via degli Orti, altra u.i.u., cortile (CT fg. A/12 n. 119), ballatoio comune, altra u.i.u., Via Matteotti
- foglio 12 particella 118 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 28 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti n.22 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sottosuolo Via degli Orti, altra u.i.u., area comune, altra u.i.u., sottosuolo Via Matteotti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 in cedolare secca, stipulato il 13/11/2019, con scadenza il 12/11/2023, registrato il 13/11/2019 a Torino1 ai nn. 22321 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3.600,00. Il contratto è stato oggetto di naturale proroga fino al 12/11/2027.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei dati e delle informazioni acquisite, non si ravvisano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, della Legge n. 178 del 2020.

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, stipulata il 22/01/2016 a firma di Not. SINDONA Sergio ai nn. 76576/27975 di repertorio, iscritta il 05/02/2016 a Susa ai nn. 693/69, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 147.000,00.

Importo capitale: 98.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/03/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 5538/2016 di repertorio, iscritta il 11/11/2019 a Susa ai nn. 8551/1049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 4.940,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 18889 di repertorio, trascritta il 17/09/2024 a Susa ai nn. 8098/6746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile non è dotato di Regolamento Condominiale e Amministratore, non ci sono spese comuni.

L'acqua viene ripartita tra i condomini sulla base dei contaconsumo collocati nei singoli alloggi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2016), con atto stipulato il 22/01/2016 a firma di Not. SINDONA Sergio ai nn. 76575/27974 di repertorio, trascritto il 05/02/2016 a Susa ai nn. 692/515

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2016), con atto stipulato il 22/01/2016 a firma di Not. SINDONA Sergio ai nn. 76575/27974 di repertorio, trascritto il 05/02/2016 a Susa ai nn. 692/515

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1988 fino al 15/10/2010), con atto stipulato il 24/03/1988 a firma di Not. INSABELLA Rosario ai nn. 85235/18928 di repertorio, trascritto il 23/04/1988 ai nn. 2431/1775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/2010 fino al 30/12/2011), registrato il 01/08/2011 a Rivoli (TO) ai nn. 1577/9990/11.
Accettazione tacita Not. SINDONA Sergio del 30/12/2011 per. n. 731287/25120, trascritta a Susa in data 16/01/2012 ai nn. 379/308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/2010 fino al 30/12/2011), registrato il 01/08/2011 a Rivoli (TO) ai nn. 1577/9990/11.
Accettazione tacita Not. SINDONA Sergio del 30/12/2011 per. n. 731287/25120, trascritta a Susa in data 16/01/2012 ai nn. 379/308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2011 fino al 22/01/2016), con atto stipulato il 30/12/2011 a firma di Not. SINDONA Sergio ai nn. 73127/25120 di repertorio, trascritto il 16/01/2012 a Susa ai nn. 380/309

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **91/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione servizi igienici, presentata il 28/06/1988, rilasciata il 20/07/1988 con il n. 91 di protocollo



Autorizzazione Edilizia per riparazione tetto **N. 79/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/03/1998 con il n. 1515 di protocollo, rilasciata il 13/07/1999 con il n. 79 di protocollo.

Registro pubblico delle Autorizzazioni n.36/98

SCIA **N. 06/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 16/01/2013 con il n. 387 di protocollo

SCIA **N. 69/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla n. 06/2013, presentata il 09/06/2014 con il n. 3214 di protocollo, agibilità del 07/07/2014 con il n. 7/2014 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. 29.12.2008 n. 62-10506 e successive delibere per varianti parziali, l'immobile ricade in zona Centro storico - edifici di recente trasformazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedi scheda di zona - articolo 22/5 che si allega alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si segnala che nella mappa catastale i mappali n. 118 e n. 74, sui quali sono ubicati gli immobili oggetto della presente, non presentano la campitura identificativa del fabbricato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CONDOVE VIA G. MATTEOTTI 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONDOVE Via G. Matteotti 22, della superficie commerciale di **83,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento completamente ristrutturato, al piano terreno della centrale via G. Matteotti nel



Comune di Condove, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Al piano seminterrato un'ampia cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 2,40-2,60

.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 118 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti n. 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via degli Orti, altra u.i.u., cortile (CT fg. A/12 n. 119), ballatoio comune, altra u.i.u., Via Matteotti

- foglio 12 particella 118 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 28 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti n.22 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sottosuolo Via degli Orti, altra u.i.u., area comune, altra u.i.u., sottosuolo Via Matteotti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2014.



Facciata su Via Matteotti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rivoli , Torino, Susa, Sacra di San Michele, traforo del Frejus). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In stabile di vecchia costruzione nel centro storico del paese, composto da tre piani fuori terra (un alloggio per piano) ed un piano seminterrato ad uso cantine e locali di sgombero, oggetto tra gli anni 1988 e il 2014 di vari interventi di ristrutturazione, è ubicato l'immobile oggetto del presente procedimento.

Si accede al soggiorno/cottura direttamente dalla pubblica via Matteotti tramite due gradini esterni ed un interno di forma irregolare e non particolarmente agevole.

L'alloggio dispone di un secondo ingresso sul retro, accessibile dall'androne comune alle altre unità immobiliari del fabbricato, tramite una scala in pietra.

L'accesso all'appartamento non è predisposto per il superamento delle barriere architettoniche proprio per i motivi sopra evidenziati.

L'alloggio si presenta in buone condizioni anche in virtù della recente ristrutturazione, tutti i pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura di buona qualità e in buono stato di conservazione così come gli infissi interni ed esterni tutti in legno.

Gli infissi esterni sono tutti dotati di vetro camera con persiane esterne sempre in legno.

Il bagno, completo di tutti i sanitari è rivestito per un'altezza di ml 2,00.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio.

Tutti gli impianti risultano funzionanti, rifatti nel corso dell'ultima ristrutturazione, non sono state reperte le certificazioni ma lo stabile è dotato di certificato di agibilità. (si deduce che i medesimi sono stati depositati presso il Sue del Comune). Le altezze interne sono inferiori ai 2,70 m. normati dal D.M. del 05/07/1975.

Al piano seminterrato è presente un'ampia cantina composta da due locali comunicanti che lo scrivente non ha potuto visionare causa la non disponibilità delle chiavi da parte dell'inquilino.

A seguito delle verifiche effettuate presso il portale SIPEE, l'unità risulta attualmente priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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	73,00	x	100 %	=	73,00
cantine	43,00	x	25 %	=	10,75
Totale:	116,00				83,75



PIANO TERRENO



Planimetria rappresentativa stato rilevato - alloggio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in Via Torino 1

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 986,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale Via Francesco Re n. 9 - da ristrutturare

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale Via Achille Grandi n. 1
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/2 e C/6
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.075,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3 e C/6
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 82.000,00 pari a 738,74 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3 e C/6
Superfici principali e secondarie: 137
Superfici accessorie: 16
Prezzo: 112.500,00 pari a 735,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate



Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 780,00

Note: Tipologia: abitazioni di tipo economico

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Tipologia: abitazioni civili

Borsino Immobiliare - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 775,00

Valore massimo: 998,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla determinazione del valore dell'immobile adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei valori medi di mercato attraverso consultazioni online ed indagini dirette sul posto.

Alla luce delle risultanze emerse e tenuto conto delle quotazioni riportate dal Borsino Immobiliare e dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente adattate al contesto specifico, nonché delle caratteristiche intrinseche (stato conservativo, distribuzione interna, finiture) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi) delle unità immobiliari oggetto di stima, si è individuato un valore unitario pari a 800 €/mq al quale riportare la superficie commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,75 x 800,00 = **67.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata l'esistenza del contratto di locazione stipulato in data 13/11/2019, tipologia 4+4, con scadenza al 12/11/2023 e tacitamente rinnovato fino al 12/11/2027, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato dell'immobile.

A tal fine, si assume una riduzione base pari al 25%, rapportata proporzionalmente alla durata residua del contratto.

Nello specifico:

- Durata totale del contratto: 96 mesi (8 anni)

- Durata residua al momento della stima: 25 mesi

Applicando il criterio proporzionale:

$25\% \times (25 / 96) = 6,51\%$, arrotondata prudenzialmente al 7%.

Tale riduzione è motivata dalla non immediata disponibilità dell'immobile, dalla limitata appetibilità per acquirenti utilizzatori diretti, e dalla necessità di attendere la scadenza contrattuale per ottenere il rilascio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Susa -Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Condove, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Borsino Immobiliare

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	83,75	0,00	67.000,00	67.000,00
				67.000,00 €	67.000,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione:	€. 4.690,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.310,00

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:	€. 310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00

data 13/10/2025

il tecnico incaricato
Andrea Ceresole

