



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Ill.ma Dott.ssa Ivana Peila

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)  
integrata dall'esperto

 **ASTALEGALE.NET**



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 27/2025

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**PIENA PROPRIETÀ** Appartamento in condominio al Piano Quarto (5°f.t.) e cantina al Piano Seminterrato  
Comune di Torino, Corso Grosseto 98/19

**A** **Unità immobiliare** composta da appartamento e cantina della superficie commerciale di 85,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Dati catastali:** L'unità è censita al catasto fabbricati al Foglio 1078 Numero 345 Subalterno 227.

L'unità immobiliare è composta da:

- **Appartamento al Piano Quarto (5° f.t.)** della superficie lorda di 80,00 mq, oltre a balconi 9,70 mq (superficie commerciale ragguagliata mq 82,50)  
composto da: Ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone e balcone verandato.  
**Coerenze:** vano scala comune, altro alloggio del piano, aria su cortile comune, alloggio al civico 98/20, aria su cortile comune.
- **Cantina al Piano seminterrato** della superficie lorda di 7,33 mq.  
**Coerenze:** corridoio comune, locale caldaia, terrapieno cortile comune, altra cantina, corridoio comune.

Il bene pignorato è ubicato in posizione periferica del Comune di Torino, nel quartiere Borgo Vittoria (Circoscrizione 5) ed è costituito da appartamento al Piano Quarto (5°f.t.) in Condominio elevato a cinque piani fuori terra privo di impianto di ascensore, oltre piano seminterrato in cui è presente la cantina di pertinenza. L'assemblea condominiale in data 19/09/2024 ha espresso parere favorevole all'installazione dell'impianto di ascensore, i cui costi a preventivo verranno valutati nelle prossime assemblee del 2026. L'edificio fa parte di un Condominio denominato Super-condominio, comprensorio Grosseto, composto da 11 edifici, cortili, parcheggi, viali, aiuole ed aree a verde comuni.

Il fabbricato di tipologia economica è stato costruito nel 1950 con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile tramite portone in legno dal quale si accede al pianerottolo comune che conduce sia al piano seminterrato che al piano rialzato dal quale parte il vano scala.

L'accesso all'abitazione avviene dalla porta in legno nell'ampio ingresso dal quale si diramano i locali giorno, i locali notte ed il servizio igienico.

L'appartamento è dotato di impianti ed allacciamenti; l'impianto di riscaldamento è centralizzato fornito da radiatori in ghisa dotati termo-valvole; l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

I serramenti sono in PVC e doppio vetro dotati di persiane ad ante in alluminio.

#### 1.1 IDENTIFICATIVI CATASTALI E DATI DI CLASSAMENTO:

- Il fabbricato sorge su terreno destinato a cortile comune, censito al Catasto terreni del Comune di Torino al Foglio 1078 Num 345 di superficie pari a 16.500 mq. sul quale sono stati realizzati undici fabbricati.
- L'unità immobiliare pignorata composta da appartamento al Piano Quarto (5°ft) e cantina al Piano Seminterrato è censita al catasto fabbricati al **Foglio 1078 Particella 345 Subalterno 227**, Zona censuaria 2, categoria A/3 di classe 2, Consistenza 5 vani di superfice catastale 85 m<sup>2</sup>, Rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Corso Grosseto 98 interno 19 Piano 4-S1,

correttamente intestata all'esecutata. L'unità immobiliare è stata Accatastata in data 16/02/1952 al Protocollo 2/568 con identificativi catastali Foglio 34 Particella 329 Subalterno 10; con successiva variazione d'ufficio del 04/04/2006 al Prot. TO0147746 per modifica identificativo finalizzata ad allineamento mappe, assumeva nuovo identificativo catastale Foglio 1078 Particella 345 Subalterno 193. Con variazione catastale per esatta rappresentazione grafica Protocollo TO0468805 del 09/07/2008 veniva correttamente rappresentata la sagoma dell'u.i., corretta la posizione del balcone e inserite due cantine di pertinenza, assumendo nuovo identificativo catastale Foglio 1078 Particella 345 Sub. 227. Con successiva variazione catastale per esatta rappresentazione grafica Protocollo TO0000681 del 07/01/2026 la procedura esecutiva identificava correttamente la pertinenza destinata a cantina e scorporava le cantine prive di legittima titolarità. Dati di classamento derivanti da variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e successive variazioni come sopra dettagliate.

## 2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva bene immobiliare pignorato:                                | <b>85,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 111.909,30</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 105.000,00</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>10/01/2026</b>          |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 27/09/2025 l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile alla procedura: dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino<sup>1</sup>, si è accertata l'inesistenza di contratti in essere a favore di terzi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

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: Nessuna.*

4.1.5 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 12/09/2008 a Rogito Notaio Luigi Migliardi ai nn. 14939/4423 di repertorio, iscritta il 29/09/2008 a TORINO 1 ai nn. 40274/8254, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 202.500,00

Importo capitale: 135.000,00

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente ai beni pignorati in Torino, censiti al Foglio 1078 N 345 Sub 227 (già Foglio 1078 N 345 sub 193 e identificativi precedenti Foglio 34 N 329 sub 10).

Costi di cancellazione della formalità: € 35,00 per tassa ipotecaria.

DA CANCELLARE TOTALMENTE.

LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento** del 17/12/2024 da U.N.E.P. Corte d'Appello di Torino al n. 29821 di repertorio, trascritto il 03/02/2025 a TORINO1 ai nn. RG 4061 RP 3079, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente ai beni pignorati in Torino, censiti al Foglio 1078 Particella 345 Subalterni 227.

Costi di cancellazione della formalità: € 294,00.

DA CANCELLARE TOTALMENTE.

LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

4.2.2 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.3 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                           | <b>€. 750,00</b>    |
| Spese riscaldamento annue di gestione dell'immobile:                       | <b>€. 1.500,00</b>  |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:      | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:            | <b>€. 11.000,00</b> |
| Debito condominiale alla data della perizia riferito agli ultimi due anni: | <b>€. 4.930,00</b>  |
| Millesimi condominiali:  | <b>50</b>           |

La spesa di gestione ordinaria annua è comprensiva di una quota acqua a persona pari a circa 150 €.

L'assemblea di condominio in data 19/09/2024 ha espresso parere favorevole a valutare l'installazione di impianto ascensore che verrà valutato nelle prossime assemblee di condominio da effettuarsi nel 2026.

L'Amministratore del Condominio dell'edificio di Corso Grosseto 98/19 non è in possesso del Regolamento di Condominio specifico dell'edificio, né risulta citato il Deposito dello stesso negli atti di compravendita acquisti quali comparabili relativi alle unità immobiliari dello stabile.

Regolamento di Condominio del 24/05/1991 Registrato a Torino Atti privati il 15/01/1993 al N 653, relativo al complesso edilizio composto da 11 fabbricati in Torino, tra le vie Paolo della Cella, Via Orbetello, Via Chiesa della Salute e Corso Grosseto.

Tra i punti rilevanti del Regolamento del Comprensorio si riportano:

Proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i proprietari delle unità facenti parte del complesso:

- Aree sedime dei fabbricati e dei manufatti comuni
- Tre palazzine ex portinerie (di cui ognuna è di proprietà di 1/3 di condomini)
- Aree adibite a cortile, giardini, piazzali
- Aree adibite a strade e passaggi di pubblico transito

Sono destinate all'uso ed al godimento di tutti i condomini delle unità immobiliari:

- Aree attrezzate e destinate al gioco bambini
- Aree destinate ad aiuole alberate, prato, siepi, passaggi pedonali
- Aree destinate a piazzali e cortile sulle quali è consentito il posteggio delle autovetture private nella misura di un'autovettura ad unità immobiliare

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 12/09/2008), in forza di **Atto di Compravendita** stipulato il 12/09/2008 a Rogito Notaio Luigi Migliardi ai nn. 14938/4422 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 in data 25/09/2008 al n. 24344, trascritto il 29/09/2008 a TORINO1 ai nn. RG 40273 RP 26883. Prezzo della vendita: € 135.000,00

Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Corso Grosseto 98/19, censiti al Foglio 1078 N. 345 Sub 227, appartamento al Piano quarto (5° f.t.) e tre locali cantina al Piano seminterrato.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3 di comproprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 di comproprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 di comproprietà (dal 28/11/2005), in forza di **Denuncia di Successione legittima** di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino2 in data 21/04/2006 al Num. 40 Vol. 288, trascritta il 06/09/2006 a TORINO1 ai nn. RG 46478 RP 28381

La Successione è riferita ai beni pignorati in Torino, Corso Grosseto 98/19, censiti al Foglio 34 N. 329 Sub 10, divenuti Foglio 1078 N. 345 Sub. 193 in data 04/04/2006 ed hanno assunto nuovo identificativo catastale Foglio 1078 N. 345 Sub 227 in data 09/07/2008.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3 di comproprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 di comproprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 di comproprietà, **Accettazione tacita di Eredità** in forza di Atto stipulato il 12/09/2008 a Rogito Notaio Luigi Migliardi ai nn. 14938/4422 di repertorio, trascritto il 29/09/2008 a TORINO1 ai nn. 40272/26882.

Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Corso Grosseto 98/19, censiti al Foglio 1078 N 345 Sub 227.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 27/11/1969), in forza di **Atto di Compravendita** stipulato il 27/11/1969 a Rogito Notaio Agostino Reviglione al n. 6417 di repertorio, Registrato a Pinerolo il 04/12/1969 al N.ro 26.051 Vol. 207, trascritto il 31/12/1969 a TORINO ai nn. RG 61505 RP 45046.

Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Corso Grosseto 98/19, non ancora censiti ma accatastati, alloggio al Piano Quarto e cantina al Piano seminterrato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 1** Permesso Edilizio, intestato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di cinque case in Comune di Torino, Corso Grosseto, presentata il 14/07/1949 con il n. 543 (1950-1-10078) di protocollo, **rilasciata il 14/02/1950 con il n. 81** di protocollo.

Il titolo è riferito a parte del complesso immobiliare in Torino, Corso Grosseto, Via Chiesa della Salute, Via Orbelello.

**N. 2** Permesso di Abitazione, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per l'abitazione di cinque case a cinque piani fuori terra, in Comune di Torino, Corso Grosseto 78-82-84-94-96-98, presentata l'01/07/1950 al Protocollo 7, **rilasciata il 28/11/1950 con il n. 300** di protocollo.

Il titolo è riferito a cinque case a cinque piani fuori terra in Torino, Corso Grosseto 78, 82, 84, 94, 96, 98.

**N. 3** Autorizzazione Edilizia, intestata a Condominio, per la sostituzione del manto di copertura in tegole, in Comune di Torino, Corso Grosseto 98, presentata il 09/10/1989 al protocollo 4637, **rilasciata l'01/03/1990 con il n. 406** di protocollo.

Il titolo è riferito al Condominio in Torino, Corso Grosseto 98.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in Torino, Corso Grosseto 98/19, in cui è compreso il bene pignorato, in base alla variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. ed alle modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvate alla data del 30/06/2024:

ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, Area normativa Residenza R1, Indice di edificabilità fondiario 1,00 mq/mq.

L'immobile ricade nella Parte Piana della città: Classe di stabilità I(P) della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica approvata con la variante strutturale 100 al PRGC, pertanto pericolosità bassa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

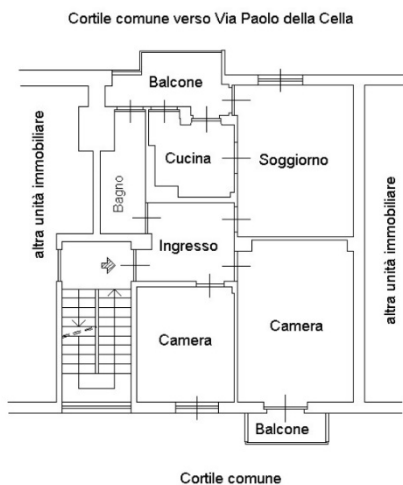
Dalle verifiche effettuate l'Esperto ha accertato che l'appartamento pignorato è conforme alla planimetria depositata agli atti catastali. La veranda realizzata abusivamente sul balcone Ovest non risulta sanabile, come specificato al Punto 8.2, pertanto andrà rimossa ricostituendo la conformità catastale dell'appartamento.

L'indicazione delle tre cantine non risultava conforme alla titolarità delle cantine 1 e 2 pertanto la procedura esecutiva ha aggiornata la planimetria catastale con Variazione Prot. TO0000681 del 03/01/2026.

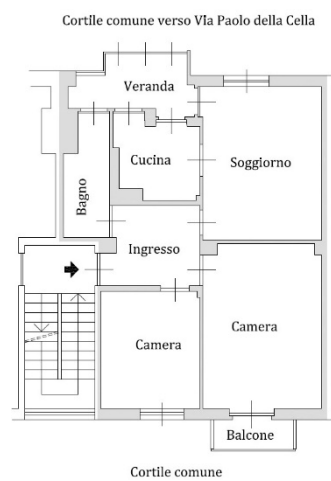
L'intestazione indicata in visura risulta aggiornata all'attualità.



Stralcio Planimetria catastale dell'abitazione



Planimetria dello stato attuale dell'abitazione



### 8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'esperto ha effettuato accesso agli atti edilizi del Comune di Torino acquisendo i fascicoli edilizi relativi all'immobile pignorato.

Le tavole progettuali allegate alla Pratica edilizia Protocollo 1950-1-10078 relativa al Permesso Edilizio 543 del 14/07/1949, come da attestazione del Comune di Torino del 07/11/2025 non sono presenti presso l'archivio edilizio, pertanto ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis, DPR 380/2001 come introdotto dalla Legge 105 del 24/07/2024, la conformità edilizia è stata verificata tramite la planimetria catastale di accatastamento del 16/02/1952 e successive sovrapposte alla planimetria della situazione attuale.

Dal confronto effettuato si è riscontrato l'errato posizionamento del balcone verso cortile interno, difformità non essenziale che rientra negli errori grafici in conformità alla DGR 2-4519 del 14/01/2022; inoltre legittimata ai sensi dell'Art. 34-ter, c. 4, DPR 380/2001 dal rilascio del certificato di abitabilità, previa sopralluogo effettuato dalla vigilanza edilizia in data 27/07/1950.

Sono presenti alcune lievi difformità grafiche nella rappresentazione dei muri interni che rientrano nelle

tolleranze esecutive conformemente alla DGR 2-4519 del 14/01/2022.

In merito alla realizzazione della veranda realizzata abusivamente, considerata la disomogeneità di facciata creata dalle differenti verande realizzate agli altri piani, oltre all'assenza di progetto tipo condominiale depositata agli atti edilizi, la veranda non potrà essere sanata, andrà pertanto rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

La veranda non potrà altresì essere sanata con la riapertura dei termini del Condo Edilizio entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento ai sensi dell'Art. 40 c. 6 della Legge 47/1985 e successivo art 46 comma 5 D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., in quanto le ragioni del credito per le quali è stata attivata la presente procedura esecutiva (12/09/2008), risultano successive alla data prescritta nell'ultimo Condo Legge 326/2003.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione veranda e trasporto in discarica: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

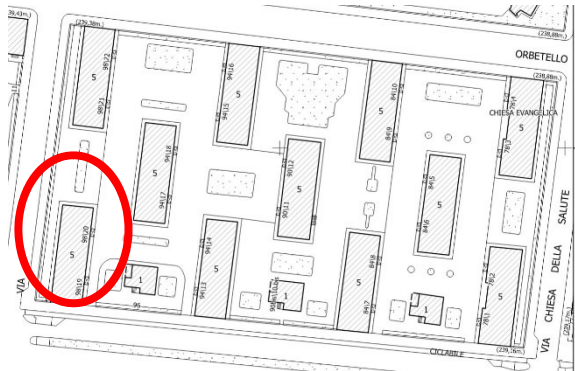
CRITICITÀ: NESSUNA

L'unità immobiliare pignorata risulta **conforme**.

*Stralcio di PRG*



*Stralcio Carta Tecnica*



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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta rispettata la continuità delle Trascrizioni dei titoli di provenienza ai sensi dell'Art 2650 c.c.

**BENI IN TORINO, CORSO GROSSETO 98/19****ABITAZIONE e CANTINA****(LOTTO UNICO)**

**A** APPARTAMENTO al Piano Quarto (5°f.t.) e cantina al Piano Seminterrato (S1) in Comune di Torino, Corso Grosseto 98/19, della superficie commerciale pari a 85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Il bene pignorato è ubicato in posizione periferica del Comune di Torino, nel quartiere Borgo Vittoria (Circoscrizione 5) ed è costituito da appartamento al Piano Quarto (5°f.t.) in Condominio elevato a cinque piani fuori terra privo di impianto di ascensore oltre piano seminterrato in cui è presente la cantina di pertinenza. L'assemblea condominiale ha espresso parere favorevole all'installazione di impianto di ascensore, i cui costi a preventivo verranno valutati nelle prossime assemblee.

L'edificio fa parte di un Condominio denominato Super-condominio, comprensorio Grosseto, composto da 11 edifici, cortili, parcheggi, viali, aiuole ed aree a verde comuni.

Il fabbricato è stato costruito nel 1950 con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto a falde. L'accesso al fabbricato avviene dal cortile comune tramite portone in legno dal quale si accede al pianerottolo che conduce sia al piano seminterrato che al piano rialzato tramite otto scalini, dal quale parte il vano scala.

L'accesso all'abitazione nell'ampio ingresso avviene dalla porta in legno e da questo si diramano i locali giorno, i locali notte ed il servizio igienico.

L'appartamento è dotato di impianti ed allacciamenti; l'impianto di riscaldamento è centralizzato fornito da radiatori in ghisa dotati termo-valvole; l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

I serramenti sono in PVC e doppio vetro dotati di persiane ad ante in alluminio.

Identificativi catastali:

**A** Foglio 1078 Particella 345 Subalterno 227, Zona cens. 2, categoria A/3 di classe 2, Consistenza 5 vani di superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, Rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Corso Grosseto 98 interno 19 Piano 4-S1 e correttamente intestata all'esecutata.

L'unità immobiliare è stata Accatastata in data 16/02/1952 al Protocollo 2/568 con identificativi catastali Foglio 34 Particella 329 Subalterno 10; con successiva variazione d'ufficio del 04/04/2006 al Prot. TO0147746 per modifica identificativo per allineamento mappe assumeva nuovo identificativo catastale Foglio 1078 Particella 345 Subalterno 193.

Con variazione catastale per esatta rappresentazione grafica Protocollo TO0468805 del 09/07/2008 veniva correttamente rappresentata la sagoma dell'u.i., corretta la posizione del balcone e inserite due cantine, assumendo nuovo identificativo catastale Foglio 1078 Particella 345 Subalterno 227.

Con successiva variazione catastale per esatta rappresentazione grafica Protocollo TO0000681 del 07/01/2026 la procedura esecutiva identificava correttamente la pertinenza destinata a cantina e scorporava le cantine prive di legittima titolarità.

Dati di classamento derivanti da variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e successive variazioni come sopra dettagliate.

Coerenze appartamento: vano scala comune, altro alloggio del piano, aria su cortile comune, alloggio al civico 98/20, aria su cortile comune.

Coerenze cantina: corridoio comune, locale caldaia, terrapieno cortile comune, altra cantina, corridoio comune.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene pignorato è ubicato in posizione periferica del Comune di Torino, nel quartiere Borgo Vittoria (Circoscrizione 5), Corso Grosseto 98/19.

I locali pignorati fanno parte di un edificio in Condominio elevato a cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato; l'edificio a sua volta fa parte di un comprensorio composto da 11 edifici regolamentati in Condominio.





## INFORMAZIONI SULLA ZONA

Ubicazione: periferica  
 Area urbanistica: residenziale  
 Traffico: sostenuto  
 Parcheggi: scarsi

## COLLEGAMENTI

Mezzi pubblici: distano 10 metri  
 Strade a grande scorrimento: Corso Grosseto dista 10 metri, Corso Venezia dista 1km  
 Tangenziale caselle dista 500 metri  
 Autostrada A55 dista 5 km  
 Negozi e supermercati: nel raggio 200 metri  
 Centro sportivo dista 500 metri  
 Piscina dista 500 metri  
 Palaghiaccio dista 500 metri  
 Parco pubblico dista 600 metri  
 Scuole nel raggio di 1 km  
 Centro di Torino dista 5 km

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                 |
|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il bene pignorato è costituito da un appartamento Quadrilocale al Piano Quarto (5°f.t.) e una cantina pertinenziale al piano Seminterrato (P.S1) in edificio condominiale privo di impianto ascensore.

L'assemblea condominiale ha espresso parere favorevole all'installazione di impianto di ascensore, i cui costi a preventivo verranno valutati nelle prossime assemblee.

L'accesso all'abitazione avviene tramite porta in legno dal pianerottolo del vano scala al Piano Quarto.

L'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi di cui uno abusivamente verandato, comprensivo di lavatoio, impianti lavatrice (carico, scarico e presa elettrica) ed adibito a lavanderia.

La conformazione attuale dell'unità immobiliare pignorata è rappresentata nella planimetria (allegato A) e nella documentazione fotografica (allegato B).

L'appartamento è dotato di citofono, impianti ed allacciamenti; l'impianto di riscaldamento è centralizzato fornito da radiatori in ghisa dotati termo-valvole; l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

Caratteristiche principali dell'appartamento e dotazioni:

- Altezza interna dei locali: cm 300 – tutti i locali risultano controsoffittati con pannelli in polistirolo ad altezza 295 cm
- Pavimenti: piastrelle in ceramica nell'ingresso, soggiorno, cucina e bagno; parquet nelle camere
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica in cucina ed in bagno
- Pareti: tinteggiate a civile
- Dotazioni del Bagno: lavabo, wc, bidè e vasca
- Impianti: citofonico, idrico, elettrico, idraulico, fognario, condizionatore in soggiorno
- Riscaldamento centralizzato fornito da radiatori in ghisa dotati termo-valvole
- Acqua calda: impianto autonomo alimentato da boiler elettrico Fismar
- Serramenti in PVC e doppi vetri dotati di persiane ad ante in alluminio

Nel complesso l'appartamento risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ma presenza alcune tracce di umidità provenienti dal sottotetto.



*Porta d'ingresso all'abitazione pignorata*



*Ingresso abitazione*



*Soggiorno*



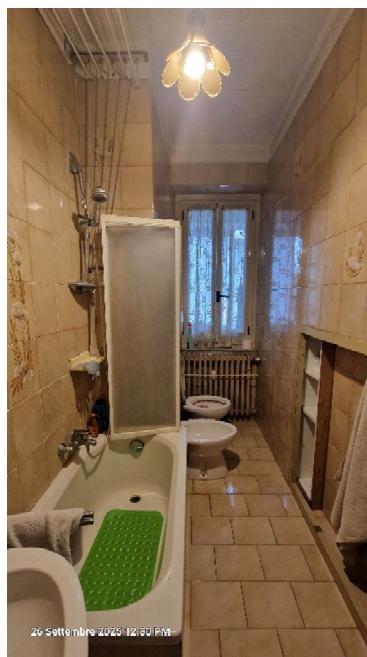
*Soggiorno*



*Cucina*



*Veranda*



*Bagno*



*Bagno*



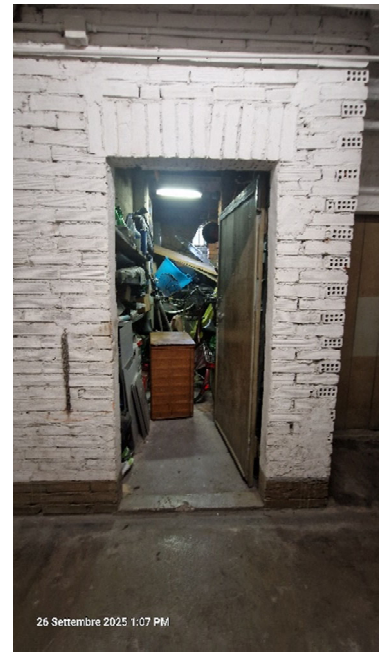
Camera matrimoniale



Balcone



Cameretta



Cantina

CONSISTENZA:

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

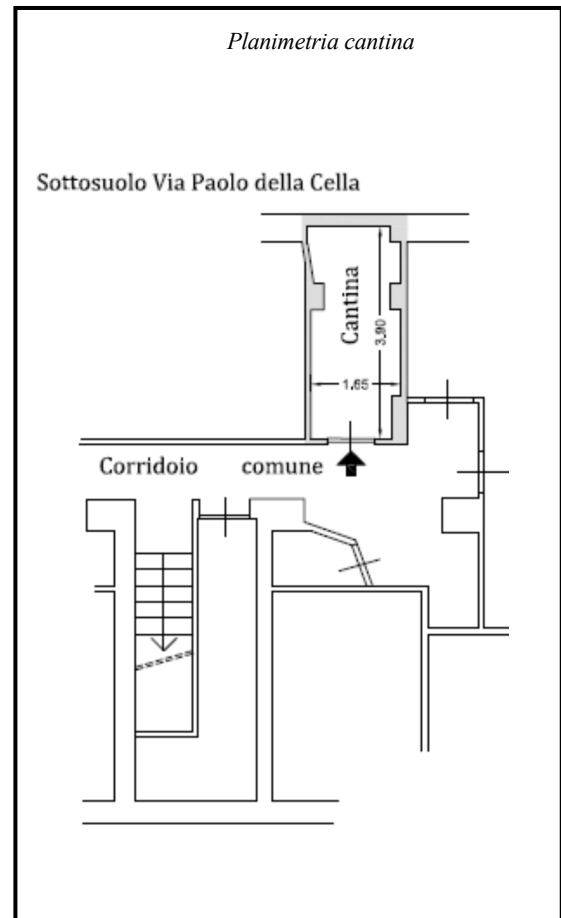
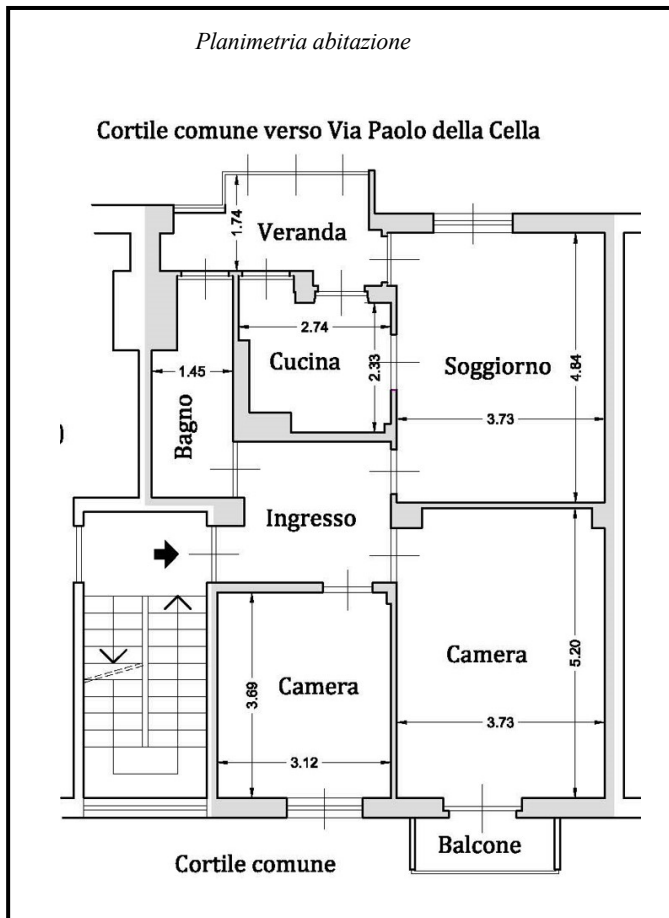
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

**A** SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALI ABITAZIONE E PERTINENZE

| descrizione                   | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento al Piano Quarto  | 80,00         | x | 100 %  | = | 80,00        |
| Balcone verandato*            | 7,00          | x | 25 %   | = | 1,75         |
| Balcone                       | 2,70          | x | 25 %   | = | 0,67         |
| Cantina al Piano Seminterrato | 7,33          | x | 30 %   | = | 2,20         |
| <b>Totale:</b>                | <b>108,22</b> |   |        |   | <b>84,62</b> |

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è arrotondata a 85 mq

\*Considerata la realizzazione abusiva della veranda da rimuovere, la superficie commerciale ragguagliata, conteggiata ai fini estimativi tieni conto della sola dimensione del balcone pertanto coefficiente 25% della sup. anziché destinazione veranda al 60%.



#### CLASSE ENERGETICA:

Dalle indagini espletate su base informatica dell'elenco APE, presso il Sistema Informativo Piemonte Certificazione Energetica Edifici (SIPEE), l'unità immobiliare in oggetto risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data atto: 11/02/2025

Fonte di informazione: Conservatoria RRII - Atto Compravendita Rep. 862/710

Descrizione: Appartamento al Piano quarto

Indirizzo: Corso Grosseto 98/20 - Fg 1078 N 345 sub 203

Superfici principali e secondarie: 85

Prezzo: 70.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data atto: 22/09/2025  
Fonte di informazione: Conservatoria RRII - Atto Compravendita Rep. 17.762/14.371  
Descrizione: Appartamento al Piano quarto  
Indirizzo: Corso Grosseto 84/10 - Fg 1078 N 345 sub 319  
Superfici principali e secondarie: 85  
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data annuncio rilevazione: 30/10/2025  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare B&C group  
Descrizione: Appartamento al Piano Terreno  
Indirizzo: Corso Grosseto 90  
Superfici principali e secondarie: 86  
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.220,93 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data annuncio rilevazione: 10/11/2025  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Dimensionecasa  
Descrizione: Appartamento al Piano Terzo  
Indirizzo: Corso Grosseto 94  
Superfici principali e secondarie: 86  
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.279,07 Euro/mq  
(comparabile escluso dalla valutazione a causa del valore in divergenza eccessiva)

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

**FIAIP** – I Semestre 2025 – Borgo Vittoria

Appartamenti abitabili  
Valore minimo: 1.100,00  
Valore massimo: 1.400,00

**Borsino immobiliare** - II trimestre 2025 – Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.155,00  
Valore massimo: 1.819,00

**Borsino immobiliare** - II trimestre 2025 – Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 768,00  
Valore massimo: 1.099,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

La scrivente è pervenuta alla valutazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare pignorata, attraverso indagini di mercato direttamente esperite nella zona interessata, relativamente ad appartamenti al quarto piano nel quartiere Borgo Vittoria, comprensorio Grosseto in cui è compreso l'edificio in oggetto, volte a reperire il maggior numero di dati emergenti da reali e recenti compravendite e offerte di vendita di beni simili, determinando parametri unitari medi di riferimento da porre a base della stima, opportunamente corretti, in funzione del livello di piano e dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, e di quelli propri dell'unità immobiliare ritenuti influenti.

**A** TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 70.000,00     | 85.000,00     | 105.000,00    | 110.000,00    |
| Consistenza      | 85,00 | 85,00         | 85,00         | 86,00         | 86,00         |
| Data [mesi]      | 0     | 11,00         | 4,00          | 2,00          | 2,00          |
| Prezzo unitario  | -     | 823,53        | 1.000,00      | 1.220,93      | 1.279,07      |
| Livello di Piano | 4,00  | 4,00          | 4,00          | 2,00          | 3,00          |
| Ristrutturazione | 0,5   | -2,50         | -1,00         | -1,00         | 0,00          |

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,08                | 58,33         | 70,83         | 87,50         | 91,67         |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 823,53        | 823,53        | 823,53        | 823,53        |
| Livello di Piano | -10%                | -7.000,00     | -8.500,00     | -10.500,00    | -11.000,00    |
| Ristrutturazione | 20%                 | 14.000,00     | 17.000,00     | 21.000,00     | 22.000,00     |

## TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO 1     | COMPARATIVO 2     | COMPARATIVO 3     | COMPARATIVO 4     |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo                 |  | 70.000,00         | 85.000,00         | 105.000,00        | 110.000,00        |
| Data [mesi]            |  | 641,67            | 283,33            | 175,00            | 183,33            |
| Prezzo unitario        |  | 0,00              | 0,00              | -823,53           | -823,53           |
| Livello di Piano       |  | 0,00              | 0,00              | -21.000,00        | -11.000,00        |
| Ristrutturazione       |  | 42.000,00         | 25.500,00         | 31.500,00         | 11.000,00         |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>112.641,67</b> | <b>110.783,33</b> | <b>114.851,47</b> | <b>109.359,80</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **111.909,30**

Divergenza: 4,78% < 5%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.316,58 = **111.909,30**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.909,30**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore del bene immobiliare pignorato è da intendersi a corpo e verrà trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti gli immobili.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico, ma presenta difformità edilizie per la realizzazione abusiva della veranda, pertanto il valore commerciale del bene pignorato è stato decurtato dei costi necessari alla sua regolarizzazione.

Il valore commerciale dell'unità pignorata nello stato di fatto e diritto rilevato durante il sopralluogo è stato ridotto del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza di vendita giudiziaria, oltre alla decurtazione dei costi a carico dell'aggiudicatario per spese di cancellazione delle formalità.

Le fonti di informazione consultate sono: anagrafe di Torino, catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, Conservatoria dei registri immobiliari di Torino1 e Torino3, ufficio urbanistica del Comune di Torino, archivio edilizio del Comune di Torino, Agenzie immobiliari di: Torino, Borsino immobiliare, FIAIP ed inoltre: Ufficio Ruolo Generale Contenziosi presso il Tribunale di Torino, Ufficio Informatico Usi Civici presso Regione Piemonte e Sistema informatico per la Prestazione Energetica degli edifici SIPEE presso la Regione Piemonte.

## 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  | Alloggio e cantina | 85,00       | 0,00            | 111.909,30          | 111.909,30          |
|    |                    |             |                 | <b>111.909,30 €</b> | <b>111.909,30 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è pignorato per l'intera piena proprietà ed è composto da un'abitazione al piano quarto con accesso unico dal vano scala. Le dimensioni del bene, la posizione degli impianti del bagno e della cucina e la localizzazione dell'ingresso non consentono la divisibilità del bene.

Il locale accessorio destinato a cantina al piano interrato è censito unitamente all'unità residenziale principale e può essere eventualmente diviso.

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):   | <b>€. -500,00</b>    |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | <b>€. 111.409,30</b> |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>  |                      |
| Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria ed assenza di garanzia per vizi:   | <b>€. -5.570,47</b>  |
| Oneri notarili pere provvigioni e mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>€. -329,00</b>    |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (da conteggiare al momento dell'aggiudicazione relativamente ai due anni che precedono il decreto di trasferimento) |                      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>       |
| Riduzione per arrotondamento:  | <b>€. -509,84</b>    |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | <b>€. 105.000,00</b> |

## **QUESITO 10**

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020. Gli Edifici popolari per lavoratori realizzati da INA-CASA e FIAT risultavano tutti assegnati e riscattati già nel 1990 pertanto è mutato il regime giuridico del complesso immobiliare. Le unità immobiliari che compongono gli undici edifici a seguito dell'assegnazione definitiva ai proprietari sono libere da vincoli.

---

Tanto la sottoscritta espone in evasione all'incarico conferitole.

Torino, 10/01/2026

L'esperto stimatore  
Geom. Deborah Bertocchi