



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

707/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Via San Bernardino n. 38

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** distinto con il numero “8” (otto) nella planimetria compresa nel regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, con scala interna di collegamento alla porzione di sottotetto infra identificata, alle coerenze: Via San Bernardino, alloggio 7, pianerottolo, vano scala, cortile comune, Condominio di Via San Bernardino 36, salvo altre;
- al piano quarto sottotetto (5° f.t.), **porzione di sottotetto non abitabile**, soprastante l'alloggio di cui sopra, costituita abusivamente da disimpegno, due camere, bagno e lavanderia, dotati di finiture edili ed impiantistiche di tipo abitativo non conformi alla destinazione non abitabile, alle coerenze: Via San Bernardino, altra unità immobiliare, cortile comune, Condominio Via San Bernardino 36, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** distinta con il numero “8” (otto) nella planimetria compresa nel regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, locale autoclave e caldaia, terrapieno, sottosuolo cortile comune, cantina 1, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1289 particella 518 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino n. 38, piano: S1-3-4, intestato
, proprietà 1/1.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi di alloggio al piano terzo e porzione di sottotetto al piano quarto (allegato 2), con la precisazione che la cantina risulta correttamente rappresentata nella scheda catastale in atti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|--|----------------------|
| - Consistenza unità: | 98,00 m ² |
| - Valore di Mercato dell'unità immobiliare nel caso sussistesse la conformità Amministrativa: | € 176.400,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova così come determinato a pag. 13: | € 140.000,00 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome del debitore in qualità di dante causa (allegato 3), relativamente all'immobile oggetto della presente risultano sussistere i seguenti contratti di locazione in capo a:

- registrato a Moncalieri il 23/10/2025 al n. 4865 - serie 3T, successivamente alla notifica del pignoramento. Durata del contratto dal 20/10/2025 al 19/10/2026, rinnovabile entro giorni

trenta dalla scadenza. Canone mensile € 120,00 (centoventi/00), oltre acconto spese mensile di € 160,00. Risulta oggetto di locazione “Camera singola a Torino Via San Bernardino 38” (allegato 4);

-, registrato a Moncalieri il 11/11/2025 al n. 5236 - serie 3T, successivamente alla notifica del pignoramento. Durata del contratto dal 01/11/2025 al 30/04/2026, rinnovabile entro giorni trenta dalla scadenza. Canone mensile € 110,00 (centodieci/00), oltre acconto spese mensile di € 220,00. Risulta oggetto di locazione “Camera singola a Torino Via San Bernardino 38” (allegato 5).

Ai fini del quesito posto, rileva che:

- al momento del sopralluogo, come da relazione del Custode Giudiziario del 15/01/2026 agli atti della procedura ove si legge “*All’esito dell’accesso l’unità immobiliare pignorata è risultata occupata dal debitore come propria abitazione principale. Occorre segnalare, tuttavia, che in sede di accesso si è potuto appurare, in conseguenza delle dichiarazioni rese dalla parte esecutata e dalla documentazione da lui prodotta, che il medesimo debitore ha locato due stanze dell’abitazione a soggetti terzi. Nello specifico sono stati prodotti (come da documentazione allegata) due distinti contratti di locazione di camera singola ai signori . Tali contratti, oltre ad essere redatti con indicazione generica della stipula ai sensi “dell’articolo 2 della Legge 431/98” per la durata di mesi 12 (nei confronti del Sig.) e mesi 6 (nei confronti del) risultano essere registrati presso l’Agenzia delle Entrate rispettivamente in data 23 ottobre 2025 e 11 novembre 2025, ovvero in data successiva alla notifica del pignoramento, avvenuta in data 9 ottobre 2025, e pertanto non opponibili all’espropriazione immobiliare*”, l’immobile risultava nella disponibilità del debitore, il quale dichiarava altresì la sussistenza dei suddetti contratti;
- con Ordinanza del 19/01/2026 agli atti della procedura il Giudice confermava “*che la sublocazione di parte dell’immobile dopo la notifica del pignoramento costituisca violazione degli obblighi di custodia imposti al debitore e giustifichi, previa audizione delle parti, l’emissione di o.d.P.*”.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all’asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l’Archivio di Stato e l’Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Maurizio Podio del 17/02/1993 rep. 98984, trascritto a Torino 1 il 08/03/1993 ai nn. 5305/3617 (allegato 6).
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 14/07/2011 a Torino 1 ai nn. 27745/4811, a favore
, contro
.

Importo ipoteca: € 498.750,00.
Importo capitale: € 285.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 28/10/2025 a Torino 1 ai nn. 46665/35016, a favore
, contro
.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 26/01/2026 dall'amministratore condominiale (allegato 8), il quale riferiva che "Alla data odierna risulta aver saldato quanto dovuto per la gestione 2024/2025. Siamo prossimi a stanziare i costi per le gestioni 2025/2026";
- pertanto, in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome del debitore esecutato, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (28/10/2025), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a _____, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Marcoz di Torino del 08/07/2011 rep. 2264/1590, trascritto a Torino I il 14/07/2011 ai nn. 27744/18605 (allegato 10).

Dante causa

_____, proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano di Torino del 21/05/2001 rep. 30166, trascritto a Torino I il 19/06/2001 ai nn. 22512/14316 (allegato 11).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, il fabbricato ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso Edilizio n. 976 del 10/11/1924 (prot. 1924/1/801) per costruzione "*casetta a due piani f.t.*";
- Permesso Edilizio n. 626 del 05/06/1953 (prot. 1953/1/10590) per "*ampliamento e sopraelevazione di due piani fuori terra*", al quale non risultano allegati i relativi elaborati grafici, come da attestazione di irreperibilità;
- Permesso Edilizio n. 1113 del 19/04/1955 (prot. 1954/1/30354) per "*modifiche interne*";
- Permesso Edilizio n. 1974 del 10/08/1954 (prot. 1954/1/40050) per "*modifiche interne*".

Risulta inoltre rilasciato Permesso di Abitazione n. 996 del 22/11/1958 (prot. 1955/2/20007) relativo al fabbricato abitativo.

Successivamente, relativamente all'immobile in questione, risultano agli atti Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria prot. 2013/9/15313 del 05/08/2013 per "*sostituzione elementi lignei della scaletta interna di collegamento fra P. 3° e locale di sgombero*" e relativo procedimento di abusivismo edilizio prot. 2021/4/1366 del 22/01/2021 per "*inottemperanza parziale prot. ed. 2013-9-15313*", entrambe irreperibili come da attestazione del Comune di Torino.

Si rimanda all'allegato 12.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il "Geoportale" del Comune di Torino, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) - Misto M1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Tenuto conto che, come già precedentemente riferito, non è stato possibile disaminare la S.C.I.A. prot. 2013/9/15313 del 05/08/2013 e relativo procedimento di abusivismo edilizio prot. 2021/4/1366 del 22/01/2021 e pertanto lo scrivente si riserva nel merito, l'ultimo stato edilizio assentito può essere unicamente riferibile ai Permessi Edilizi n. 1113 del 19/04/1955 (prot. 1954/1/30354) e n. 1974 del 10/08/1954 (prot. 1954/1/40050).

Dal raffronto di detti titoli con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo (allegato 2), sono state accertate le seguenti difformità:

- Alloggio al piano terzo (4° f.t.)
 - a) generalizzate modifiche distributive interne;
 - b) realizzazione di scala di collegamento al soprastante sottotetto non abitabile e conseguente demolizione di porzione di solaio tra i piani;
- Sottotetto non abitabile al piano quarto (5° f.t.)
 - c) realizzazione di opere murarie, lucernari, impianti e finiture di tipo abitativo assimilabili a quelle di cui al sottostante alloggio e conseguente cambio di destinazione d'uso da non abitabile a residenziale. Nel dettaglio sono state ricavate due camere, disimpegno, bagno e lavanderia;
- cantina al piano interrato
 - d) minore altezza interna dell'intero piano, che risulta assentita in mt. 2,70 circa anziché mt. 1,93 circa rilevati.

Tenuto conto che le difformità di cui ai punti a) et b) attengono anche ad opere strutturali, al fine di procedere all'eventuale presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, è imprescindibile ottenere il preventivo collaudo statico delle opere difformi a cura di ingegnere abilitato.

Gli abusi di cui al punto c) non possono essere sanati e pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino dell'intera porzione di sottotetto affinché questa possa essere considerata a tutti gli effetti non abitabile. Si dovrà inoltre provvedere al sezionamento degli impianti termico e idrosanitario.

Ne consegue che l'acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad interloquire con il competente ufficio comunale al fine di appurare lo stato dell'arte ed individuare, concordemente con l'ente, le eventuali modalità di regolarizzazione di tutte le opere abusivamente realizzate, eventuali opere di messa in pristino e produzione dei documenti (es. certificazioni strutturali, impiantistiche, tecnici abilitati ecc...) che venissero ordinate dal Comune di Torino alle quali l'acquirente in ogni caso dovrà strettamente attenersi.

Relativamente al punto d), tenuto conto della natura condominiale di detta difformità riguardante altresì porzioni comuni, sarà necessario procedere alla presentazione di specifica istanza da parte dell'amministratore condominiale.

Resta inteso che data la complessità della vicenda amministrativa di cui si è detto, chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, anche nel caso in cui abbia ritenuto di non procedere ad espletare dette verifiche, qualsivoglia contestazione, diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

In considerazione dell'articolazione di quanto sopra rilevato, nonché del fatto che alcune difformità attengono altresì porzioni condominiali e pertanto non è dato sapere all'attualità quanto queste impatteranno a livello economico sull'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente si riserva circa l'importo di spesa ai fini della regolarizzazione urbanistica, fermo restando che di tanto verrà tenuto debito conto, per quanto possibile, nel ricercato valore di mercato.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito dell'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria/messa in pristino, sarà necessario

procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

IMMOBILE IN TORINO (TO), VIA SAN BERNARDINO N. 38

**ALLOGGIO, SOTTOTETTO NON ABITABILE E CANTINA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** distinto con il numero “8” (otto) nella planimetria compresa nel regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, con scala interna di collegamento alla porzione di sottotetto infra identificata, alle coerenze: Via San Bernardino, alloggio 7, pianerottolo, vano scala, cortile comune, Condominio di Via San Bernardino 36, salvo altre;
- al piano quarto sottotetto (5° f.t.), **porzione di sottotetto non abitabile**, soprastante l'alloggio di cui sopra, costituita abusivamente da disimpegno, due camere, bagno e lavanderia, dotati di finiture edili ed impiantistiche di tipo abitativo non conformi alla destinazione non abitabile, alle coerenze: Via San Bernardino, altra unità immobiliare, cortile comune, Condominio Via San Bernardino 36, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** distinta con il numero “8” (otto) nella planimetria compresa nel regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, locale autoclave e caldaia, terrapieno, sottosuolo cortile comune, cantina 1, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1289 particella 518 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino n. 38, piano: S1-3-4, intestato
, proprietà 1/1.

Si rimanda all'allegato 1.

DESCRIZIONE:

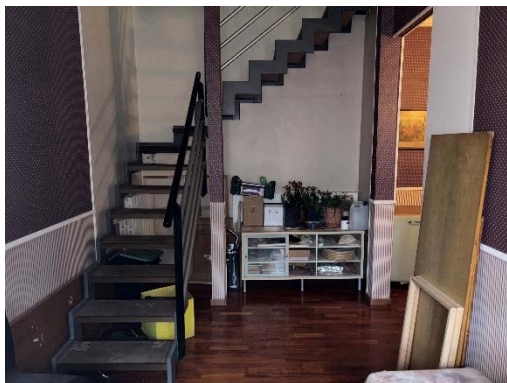
Trattasi di fabbricato residenziale edificato negli anni '50, elevato a quattro piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, con accesso dal civico 38 della Via San Bernardino, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante mista; tetto in legno a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in pietra e clinker (lato strada) ovvero intonacati e tinteggiati al civile (lato cortile); orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc/legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile non è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo scadente, con presenza di diffuse efflorescenze nelle porzioni condominiali.



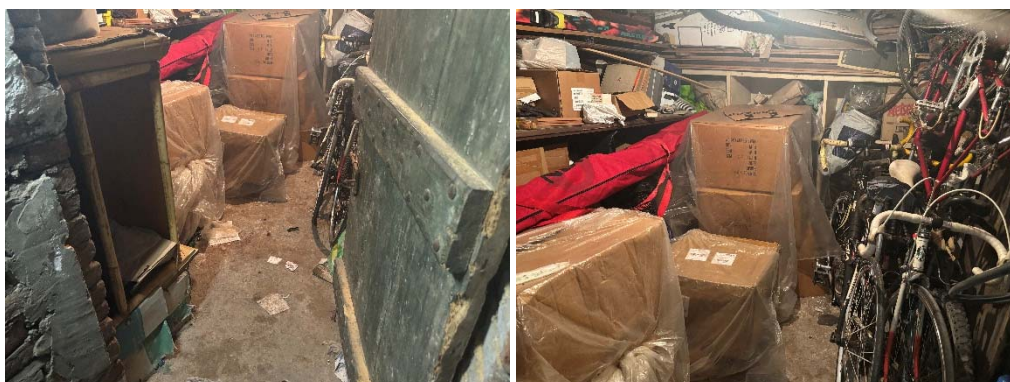
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'unità, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura e/o parquet; rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate cucina); pareti intonacate e tinteggiate al civile, in parte tappezzate con carta da parati; porte interne in legno a battente singolo con interposti vetri traslucidi e/o pannello pieno, ovvero a soffietto; impianto sanitario: bagni dotati di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti. Stato manutentivo: scadente, con particolare riferimento al locale sottotetto ove sono presenti evidenti fenomeni infiltrativi e conseguenti efflorescenze.







In merito alle caratteristiche interne della cantina, si riferisce quanto segue: accesso da porta in legno; pareti al grezzo; impianto elettrico graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Condizioni manutentive: correnti, compatibilmente con la tipologia.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 13).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, relativamente all'immobile in questione non risulta sussistere alcun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

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*

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
	(m ²)		(m ²)
Alloggio P. 3	81,00	1,00	81,00
Balconi P. 3	5,00	0,25	1,25
Cantina P. S1	12,00	0,20	2,40
Sottotetto non abitabile P. 4	54,00	0,25	13,50
		Totale	98,15
		Totale arrotondato	98,00

Si precisa che, relativamente al sottotetto non abitabile, tenuto conto delle altezze interne disponibili nonché delle criticità rilevate a livello amministrativo, è stato applicato prudenzialmente un coefficiente di ragguaglio pari al 25%.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata sulla scorta degli elaborati grafici allegati, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- Valore di Mercato dell'unità immobiliare nel caso sussistesse la conformità Amministrativa.

mq. 98,00 x €/mq. 1.800,00 = € **176.400,00** (centosettantaseimilaquattrocento/00)

- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova così come determinato a pag. 13:

€ **140.000,00** (centoquarantamila/00)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare, come nel caso di quanto riferito nei capitoli 7 - 8;
- sulla staticità degli interventi di ristrutturazione eseguiti successivamente all'originaria edificazione che hanno comportato sostanziali modifiche alle strutture portanti, sia orizzontali che verticali.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa nonché la staticità dell'unità in questione, senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato dell'unità immobiliare nel caso sussistesse la conformità Amministrativa	€ 176.400,00
Riduzione valore del 20% (venti per cento) per sussistenza difformità edilizie di cui al cap. 8 p.to incognite di definizione/costi/ripristini; spese di regolarizzazione catastale di cui al cap. 8); assenza di garanzia per vizi, stato manutentivo; opere di messa in pristino; (es. certificazioni strutturali, impiantistiche, dichiarazioni, presentazione pratiche, esposti, incarico tecnici abilitati ecc...), tutto quanto necessario per ottemperare alle vigenti normative; immediatezza della vendita giudiziaria.	€ 35.280,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 791,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 140.000,00

Torino, li 05/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Planimetrie indicative stato dei luoghi.
- 3) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 4) Contratto di locazione 2025/4865/3T.
- 5) Contratto di locazione 2025/5236/3T.
- 6) Regolamento di condominio.
- 7) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 8) Comunicazione amministratore spese condominiali.
- 9) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 10) Atto di provenienza.
- 11) Atto di provenienza ante ventennio.
- 12) Comune di Torino - Pratiche edilizie.
- 13) Documentazione fotografica.