



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 371/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIORGIO FRANCO GANDIONE**

CF:GNDGGF52C09A479J

con studio in TORINO (TO) VIA DELLA ROCCA, 21

telefono: 3356278547

email: gandione@tiscali.it

PEC: g.gandione@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2025

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO Via Cardinale Guglielmo Massaia 25, quartiere Borgo Vittoria, una zona a nord-ovest della città molto ben servita da mezzi pubblici e negozi, comoda per i collegamenti con il centro, e fa parte delle periferie residenziali della città., della superficie commerciale di **68,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio di civile abitazione composto da: ingresso, WC, due camere, soggiorno - pranzo con annesso cucinino, balcone doppio lato cortile interno, balcone su via Cardinal Massaia e cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, quarto fuori terra, ha un'altezza interna di 315. Identificazione catastale:

- foglio 1108 particella 291 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDINALE MASSAIA GUGLIELMO n. 25 , piano: terzo, quarto fuori terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 54 pla 501 sub 10 per allineamento mappe  
Coerenze: Via Cardinale Guglielmo Massaia civico 23, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con la lettera B

L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1937 ristrutturato nel 1960.

**A.1** **cantina**, composto da 1 vano, identificato con il numero 9.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>68,93 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>1,65 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 56.648,35</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 53.219,11</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>21/01/2026</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 3 + 2, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 31/01/2028, registrato il 13/02/2021 a DPTO2 UT TORINO 2 ai nn. 1164 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 4794,96.  
Contratto agevolato, legge 431/98. Durata 3+2 con tacito rinnovo

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

*Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.*

*La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.*

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in circa € 500,00

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2007 a firma di notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 97372/33014 di repertorio, registrata il 03/08/2007 a Torino 1 ai nn. 43165/11239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da cessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/06/2025 a firma di U.N.E.P. Corte Appello Torino ai nn. 12237 di repertorio, trascritta il 04/07/2025 ai nn. 29697/22434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato d U.N.E.P. Corte Appello di Torino

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

iscrizione NASCENTE DA IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 08/06/2016 a firma di Equitalia Nord, ruolo e avviso di debito esecutivo ai nn. 2967/11016 di repertorio, trascritta il 14/06/2016 ai nn. 22107/3300, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISIO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo capitale euro 162.118,77. Importo totale euro 324.237,54

iscrizione NASCENTE DA IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 21/06/2016 a firma di Equitalia Nord, ruolo e avviso di debito esecutivo ai nn. 3034/11016 di repertorio, trascritta il 23/06/2016 ai nn. 23770/3597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISIO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo capitale euro 85.504,98. Importo totale euro 171.009,95

iscrizione NASCENTE DA IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 26/02/2025 a firma di rogiti Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma ai nn. 12389/11025 di repertorio, trascritta il 28/02/2025 ai nn. 7989/1381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISIO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo capitale euro 375.290,54. Importo totale euro 750.581,08

decreto ingiuntivo n. 16287/2025, RG n. 27783/2025, stipulata il 10/11/2025 a firma di Giudice di Pace di Torino, III Sez. Civile ai nn. 41154/2025 di repertorio, registrata il 12/11/2025 ai nn. 8357/2025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo.

Il condominio vanta un credito di euro 9.223,16 oltre gli interessi legali ex art. 1284 IV c. C.C. e spese inerenti e successive

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 550,00**

Millesimi condominiali: **64,24**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.229,24**

Ulteriori avvertenze:

L'assemblea condominiale ha deliberato un intervento di manutenzione straordinaria sulla copertura, che ammonta a € 4.270,00 IVA compresa e l'adesione al teleriscaldamento fornito da IREN con annessa la sostituzione del vaso di espansione per una spesa di € 5.612,00 IVA compresa.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di notaio Volpe Giuseppe di Torino ai nn. 97371/33013 di repertorio, registrato il 02/08/2007 a Torino 2 - Uff. entrate ai nn. 14425, trascritto il 03/08/2007 ai nn. 43164/24960

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 21/02/1996 fino al 29/12/1998).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/1996 - R U DI GUERRIERI ELISABETTA Voltura n. 29297.1/1996 - Pratica n. 763208 in atti dal 18/12/2001

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1998 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 29/12/1998 a firma di notaio Quaglino Rinaudo Luisa di Torino ai nn. 108286 di repertorio, registrato il 18/01/1999 a UR Torino ai nn. 1696, trascritto il 28/01/1999 ai nn. 2585/1695

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso edilizio N. **1935-1-10413** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CASA A 6 P.F.T., presentata il 01/01/1935 con il n. 10413 di protocollo, rilasciata il 23/08/1935 con il n. 524 di protocollo

Permesso edilizio N. **1937-1-10119**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CASA A 5 P.F.T., presentata il 01/01/1937 con il n. 10119 di protocollo, rilasciata il 05/05/1937 con il n. 184 di protocollo.

È in variante al permesso edilizio n. 1935-1-10143

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera accordi di programma e varianti al PRG approvati al 30/06/2025, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35).

E' possibile ottenere direttamente sul sito del Comune di Torino al seguente link l'Estratto Urbanistico on-line

[www.torinofacile.it/esturbtowel/getEstratto.do?geom={"type":"Point","coordinates":](http://www.torinofacile.it/esturbtowel/getEstratto.do?geom={)

[1395581.2061710486,4994618.427769736]}

Riferimenti normativi

Zona/Area Normativa

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35)

Art. 12

Residenza R2

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

Art. 8

Area R2

Riferimenti normativi

Interventi

I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1

Completamento f2

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1

Ristrutturazione edilizia d2

Ristrutturazione edilizia d3

Ristrutturazione edilizia d4

Ristrutturazione urbanistica

Sostituzione edilizia

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:

ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

È possibile consultare in modo completo tutte le prescrizioni introdotte dalla variante geologica sul geoportale della città.

Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso:

in zona beta

Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2025 (cartografia numerica di riferimento aggiornata a Giugno 2025) e si riferiscono alla Tavola 1 - Azzonamento e agli allegati 3 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) 7 (Fasce di rispetto) e 15 (Aree di interesse archeologico e paleontologico). Non sono presenti informazioni relative alla Tavola 4 - Viabilità, alla Tavola 5 - Viabilità collinare e a quant'altro non esplicitamente indicato. Poiché lo scopo è puramente informativo il presente documento non ha alcun valore legale.

Per ottenere il certificato ufficiale è necessario rivolgersi a

Servizi per l'Edilizia - Certificati Urbanistici ed Edilizi

seguendo le procedure descritte.

<http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata>

Data dell'interrogazione:

16/01/2026

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i. e N.T.A. del PRGC del Comune di Torino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

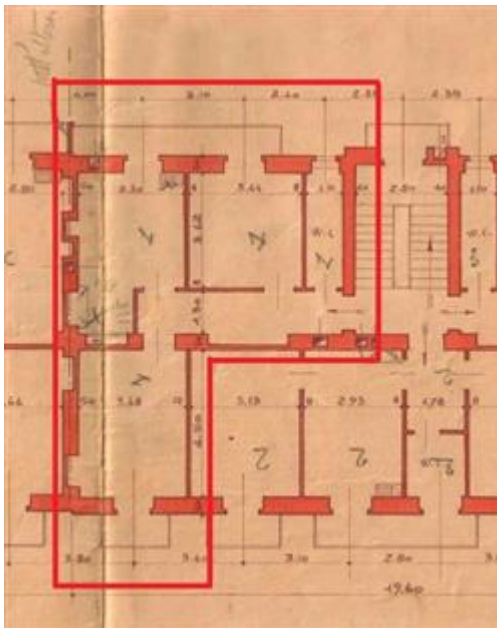
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

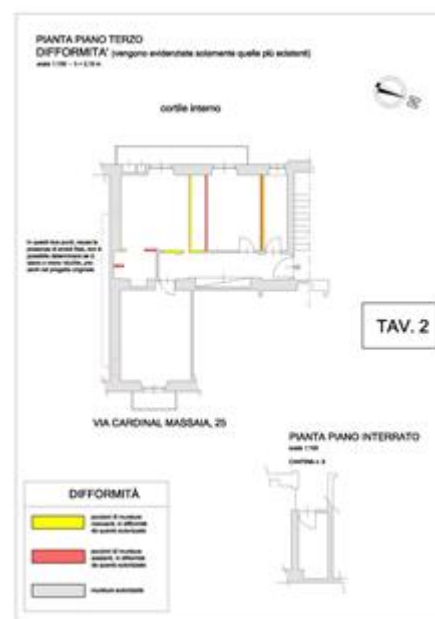
- diritti di segreteria e sanzione: €1.219,00
- professionista tecnico per redazione pratica C.I.L.A. in sanatoria: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

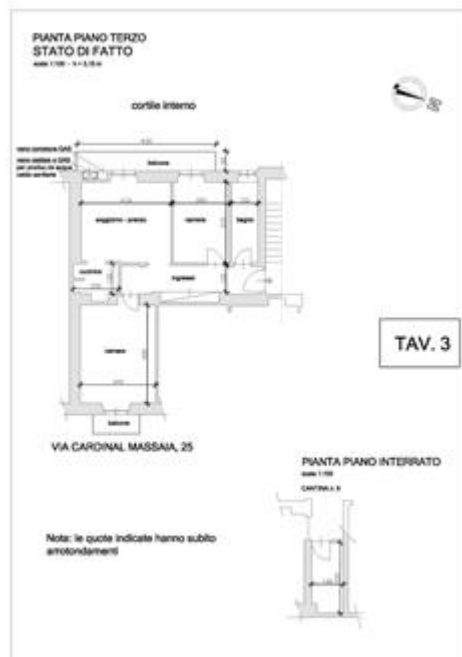
Questa situazione è riferita solamente a spostamento di pareti interne



estratto del permesso edilizio originario del 1935, variato nel 1937



pianta dell'alloggio, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto ai permessi originari



*pianta dello stato di fatto dell'alloggio e della cantina*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione con la procedura DOCFA di planimetria riportante lo stato di fatto

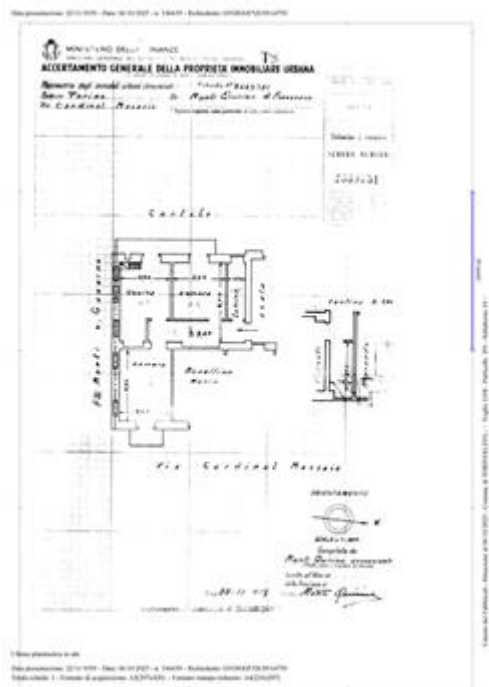
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti DOCFA: € .70,00
- professionista tecnico per redazione pratica DOCFA di aggiornamento: € .600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a esatta rappresentazione grafica della posizione delle murature interne



planimetria d' "impianto" del 22.11.1939

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01 e N.T.A. del PRGC del Comune di Torino)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si hanno le competenze specifiche per rilevare difformità. Sicuramente c'è una parte degli impianti, idraulici ed elettrici non funzionante in maniera adeguata e che necessitano di rifacimenti (normativa di riferimento: D.P.R. 37/2008)

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

BENI IN TORINO VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA 25, QUARTIERE BORGO VITTORIA, UNA ZONA A NORD-OVEST DELLA CITTÀ MOLTO BEN SERVITA DA MEZZI PUBBLICI E NEGOZI, COMODA PER I COLLEGAMENTI CON IL CENTRO, E FA PARTE DELLE PERIFERIE RESIDENZIALI DELLA CITTÀ.

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Cardinale Guglielmo Massaia 25, quartiere Borgo Vittoria, una zona a nord-ovest della città molto ben servita da mezzi pubblici e negozi, comoda per i collegamenti con il centro, e fa parte delle periferie residenziali della città., della superficie commerciale di **68,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio di civile abitazione composto da: ingresso, WC, due camere, soggiorno - pranzo con annesso cucinino, balcone doppio lato cortile interno, balcone su via Cardinal Massaia e cantina al piano interrato

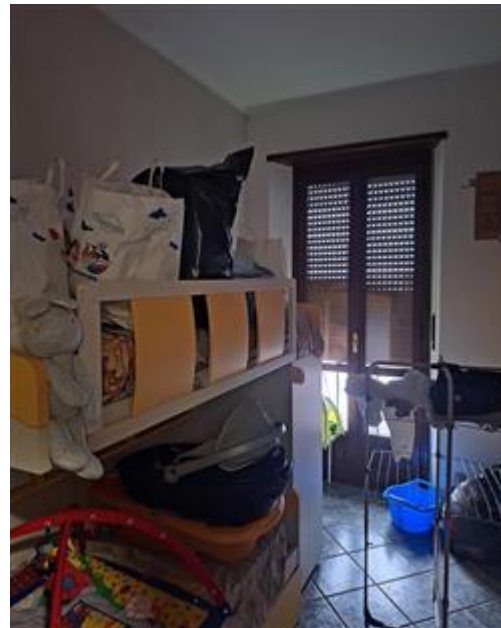
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, quarto fuori terra, ha un'altezza interna di 315. Identificazione catastale:

- foglio 1108 particella 291 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDINALE MASSAIA GUGLIELMO n. 25 , piano: terzo, quarto fuori terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 54 pla 501 sub 10 per allineamento mappe  
Coerenze: Via Cardinale Guglielmo Massaia civico 23, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con la lettera B

L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1937 ristrutturato nel 1960.



*ingresso*



*camera singola*



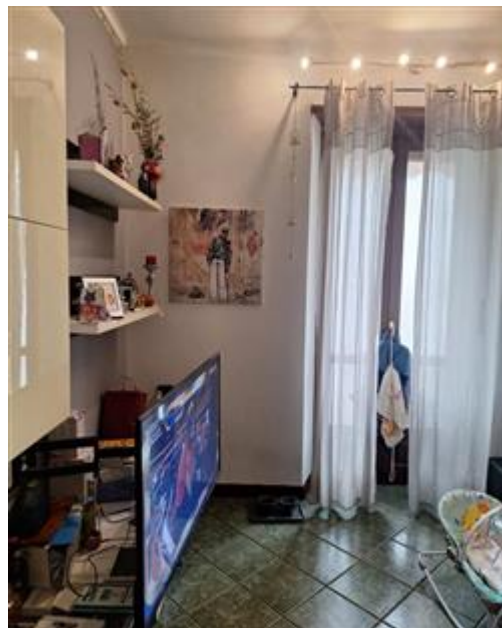
*bagno*



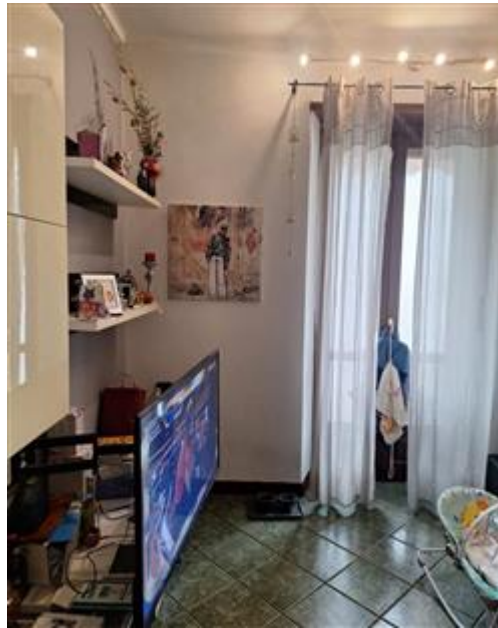
*camera matrimoniale*



*cucinino*



*soggiorno*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra e 5G.



*asili nido nelle vicinanze*



*scuole elementari nelle vicinanze*



*scuole medie nelle vicinanze*



*biblioteche nelle vicinanze*



*ospedali nelle vicinanze**centri commerciali nelle vicinanze*

## SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## COLLEGAMENTI

|                                       |                         |                     |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 13 km, 15' in auto | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante 8 km             | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 4 km a Porta Susa   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 300 metri            | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| metropolitana                         | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, situato al terzo piano, ha una doppia esposizione EST / OVEST e all'esterno è dotato di due balconi, uno sulla facciata OVEST e un altro sul lato EST.

Si accede dalla pubblica via Cardinale Massaia n. 25, facciata EST del condominio, attraverso portone carroio/pedonale, atrio comune e scala condominiale. Scala comune con rampe rivestite in marmo. Portoncino di ingresso dell'U.I. blindato, con serratura di sicurezza e rivestito in legno. Serramenti esterni in legno con vetri doppi. Serramenti interni in legno tamburato color noce Tanganica. Pavimentazioni interne in monocottura ceramica.

Rivestimenti in monocottura ceramica. Pavimentazione dei balconi in monocottura. Pareti esterne del condominio rifinite con intonaco e tinteggiate di recente. Quelle interne rifinite a intonaco al civile, tinteggiate.

Riscaldamento condominiale con termovalvole sui singoli radiatori.

L'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante boiler esterno a gas metano, posto anch'esso sul balcone a

nord. Il balcone a nord è dotato di chiusura avvolgibile semitrasparente.

L'appartamento è collegato all'acquedotto e alla fognatura comunale.

L'appartamento è stato parzialmente ristrutturato all'inizio secolo, con sostituzione dei serramenti interni e esterni, incollaggio di nuove pavimentazioni sulle originali, senza interventi significativi sugli impianti. Particolarmente carente quello elettrico e quello idraulico. Ad es.in bagno arriva l'acqua calda con notevole ritardo e in scarsa quantità (così ha dichiarato l'occupante). Inoltre, è stata spostata una tramezza interna, restringendo la camera prossima all'ingresso a favore dell'ampliamento della zona a soggiorno. Tutti questi lavori sono stati eseguiti senza permessi edilizi di sorta e la distribuzione planimetrica dei locali non è quindi conforme a quanto previsto nel permesso originale e pertanto necessita di sanatoria edilizia oltre che di aggiornamento catastale. Va sottolineato che le difformità planimetriche rilevate sono in parte dovute a modifiche effettuate negli anni e in parte a difformità intrinseche nell'esecuzione dell'appartamento, poi non riportate nella planimetria catastale depositata nel 1939 (ad es. piccole riseghe, posizione di mazzette, sporti nelle tramezze.) Tutte difformità regolarizzabili con un'unica C.I.L.A. in sanatoria che le ricomprenda nella loro totalità. Vengono evidenziate in giallo e in rosso nella planimetria "difformità" allegata.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ante a battente realizzati in legno. vetri camera nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non coibentato. previsto un intervento di manutenzione straordinaria per ripristino di una parte nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in ferro rivestito in legno , gli accessori presenti sono: blindato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in cucinico e bagno realizzato in ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale*: interna del condominio con rivestimento in gradini in marmo. Pianerottoli in marmette nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*ascensore*: interno, nel vano scala, a pistone conformità: conforme nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico*: a pulsanti, a lato del portone di ingresso al condominio conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni sotto traccia con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. a servizio di scaldacqua in vano esterno, sul balcone lato cortile e a servizio dei fuochi della cucina a gas nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in colonne montanti e diramazioni ai al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

vari utilizzatori conformità: non rilevabile. in parte con carenze di funzionamento. Ad es. in bagno arriva l'acqua calda con molto ritardo e in scarsa quantità

*termico*: centralizzato con alimentazione in da colonne montanti e distribuzioni ai vari termosifoni i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. impianto centralizzato e con termovalvole su ogni radiatore

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

*copertura*: a tetto a due falde costruita in legno. previsto intervento di parziale sistemazione

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



vista condominio da Via Cardinal Massaia. L'affaccio dell'alloggio pignorato è evidenziato pianerottolo scale interne e gabbia ascensore



*portoncino blindato di accesso all'alloggio pignorato*



*balcone OVEST con tenda avvolgibile semitrasparente*



*caldaia a gas metano, sul balcone OVEST, per la produzione di acqua calda sanitaria*



*scala di accesso alle cantine*

CLASSE ENERGETICA:



[106,1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

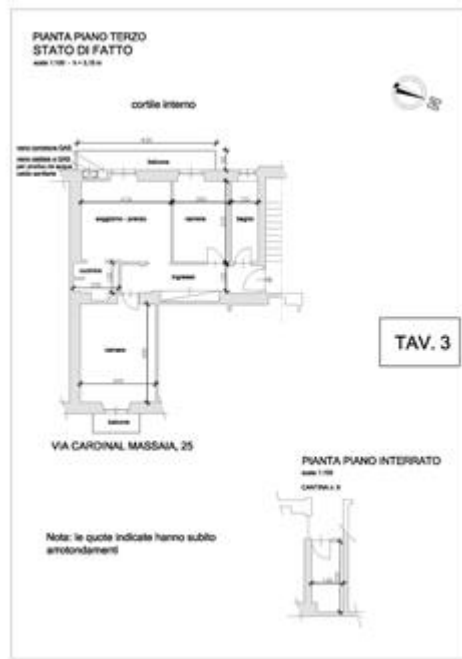
Certificazione APE N. 2018 212649 0009 registrata in data 08/03/2008

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  |
|---------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie alloggio | 67,00        | x | 100 %  | = | 67,00        |
| due balconi         | 7,70         | x | 25 %   | = | 1,93         |
| <b>Totale:</b>      | <b>74,70</b> |   |        |   | <b>68,93</b> |



planimetria dello stato di fatto dell'alloggio e della cantina

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da 1 vano, identificato con il numero 9.

| descrizione    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
|                | 6,60        | x | 25 %   | = | 1,65        |
| <b>Totale:</b> | <b>6,60</b> |   |        |   | <b>1,65</b> |



*scala di accesso all'interrato, alle cantine*



*accesso alla cantina n. 9, rientrato nel corridoio*



*interno cantina*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

due alloggi nel palazzo venduti nello scorso anno, da due agenzie immobiliari che operano nella zona (16/01/2026)

Domanda: nella norma

Offerta: nella norma

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 - 12 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: I due alloggi, entrambe ristrutturati recentemente, sono stati venduti rispettivamente a € 1.100,00/mq e a € 1.500,00/mq. L'alloggio in perizia necessita di lavori di ristrutturazione, soprattutto impiantistici

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sviluppa attraverso la selezione di immobili simili, il calcolo del loro valore unitario medio (es. €/mq), e l'applicazione di questo valore al parametro (es. superficie) dell'immobile da stimare, aggiustando poi per fattori specifici (condizioni, vetustà) per ottenere una stima più precisa del suo valore di mercato

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 68,92 | x | 950,00 | = | <b>65.474,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 1,65  | x | 950,00 | = | <b>1.567,50</b>  |
|                               |       |   |        |   | <b>67.041,50</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.041,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.041,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima utilizzato: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Sviluppo valutazione:

si sviluppa attraverso la selezione di immobili simili, il calcolo del loro valore unitario medio e l'applicazione di questo valore al parametro (es. superficie) dell'immobile da stimare, aggiustando poi per fattori specifici (condizioni, vetustà) per ottenere una stima più precisa del suo effettivo valore di mercato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: tre della zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Agenzia delle Entrate

#### 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 | 68,92       | 1,65            | 67.041,50          | 67.041,50          |
|    |              |             |                 | <b>67.041,50 €</b> | <b>67.041,50 €</b> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:                                     | <b>€. 6.704,15</b>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 3.689,00</b>  |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 56.648,35</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>0%</b> 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: | <b>€. 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>€. 1.200,00</b>  |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:   | <b>€. 2.229,24</b>  |
| Arrotondamento del valore finale:  | <b>€. 0,00</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>€. 53.219,11</b> |

data 21/01/2026

il tecnico incaricato  
GIORGIO FRANCO GANDIONE