



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

736/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLNDL72C68H3550

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25 SC. A

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 736/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Vigliani Onorato 223, quartiere Mirafiori sud - Circoscrizione 2, della superficie commerciale di **53,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) – Via Vigliani Onorato n.223** edificato a sei piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1455 particella 234 della superficie catastale di mq. 130.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale PRIVA DI ASCENSORE:

- **Alloggio al piano quinto (6° F.T.)** composto di fatto da ingresso su cucina, camera, bagno e due balconi, con accessoria cantina al piano interrato.

L'alloggio è indicato con il **n. 10 (dieci)** e la cantina con il **n. 9 (nove)** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio (*Allegato 6*) a rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 28.12.1971 Rep. n. 16595/23320 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 17.01.1972 al n. 2970 Vol. 1202 (non indicati sull'atto di deposito i dati di trascrizione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di m. 3,04. Identificazione catastale:

- foglio 1455 particella 234 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Vigliani Onorato n. 223, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/08/2013 Pratica TO0302304 in atti dal 13/08/2013 bonifica identificativo catastale
Coerenze: Alloggio: vano scala condominiale e pianerottolo, alloggio n. 11 al piano, vuoto verso Via Onorato Vigliani, edificio di Via Onorato Vigliani n. 221, vuoto su cortile comune.
Cantina: corridoio comune, cantina n. 10 , muro perimetrale e cantina n. 8.
Identificazione originaria catastale Foglio 119 particella 314 subalterno 9

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.806,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.000,00**

Data di conclusione della relazione: **02/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA 6+2, stipulato il 01/11/2023, con scadenza il 21/10/2029, registrato il 24/11/2023 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 012456 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 4.440,00 annui.

Parti più significative riprese dal contratto di locazione (*Allegato n. 9 in copia alla presente che qui si intende integralmente richiamato*):

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata di anni 6+2 dal 01.11.2023 al 31.10.2029 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore come per legge.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini depositato il 06.12.2022 presso il comune di Torino è convenuto in € 4.440,00 ovvero in 12 rate uguali anticipate di € 370,00 ciascuna da pagarsi entro il 5 di ogni inizio mese con l'aggiunta di € 80,00 quale acconto mensile forfettario sulle spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell'Art. 9 della Legge 392/78 costituendo con il canone un'unica rata mensile di € 450,00. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. Il locatore aderisce al sistema fiscale di "cedolare secca".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor

valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

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 di Via Onorato Vigliani n. 223, stipulata il 28/12/1971 a firma di Notaio Giovanni Gramaglia ai nn. 16595/23320 di repertorio, registrata il 17/01/1972 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 2970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deposito di Regolamento di Condominio .

La formalità è riferita solamente a Edificio in Via Onorato Vigliani n. 223.

Si richiama integralmente il Regolamento di Condominio. In particolare evidenziano: Art. 4° - Destinazione generale dell'immobile Art. 37° - Servitù Art. 44° - Domicilio dei condomini Art. 45° - Obbligo di comunicare le alienazioni

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/04/2007 a firma di Notaio Leonardo DE LUCA ai nn. 5481/2693 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 22723/5698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 230.000,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 119 particella 314 sub 9.

Attualmente l'identificazione catastale dell'immobile è a C.F. al Foglio 1455 particella 234 subalterno 9. Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/10/2025 a firma di Tribunale di TORINO - Ufficiale Giudiziario ai nn. 23522 di repertorio, trascritta il 04/11/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 47881/35901, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di TORINO.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino a C.F.

Foglio 1455 particella 234 subalterno 9.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.171,58**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.058,71**

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione del condominio è affidata al *** DATO OSCURATO *** (Studio in Via *** DATO OSCURATO *** n. *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** - Tel. *** DATO OSCURATO *** / *** DATO OSCURATO ***).

In data 14.01.2026 la scrivente inviava comunicazione con e-mai e P.E.C. all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta via e-mail del 21.01.2026 inviava alla scrivente copia del Regolamento di Condominio con planimetrie parziali e prospetti di gestione ordinaria e riscaldamento con specifica situazione debitoria dell'esecutato. L'Amministratore inviava anche copia dell'atto di precetto depositato dal legale del Condominio.

Al fine di indicare le "spese fisse" di gestione a carico dell'alloggio in oggetto, si sono presi in esame i prospetti relativi a "Esercizio ordinario dal 01.01.2025 al 31.12.2025" a preventivo ed "Esercizio riscaldamento dal 16.04.2024 al 15.04.2025 consuntivo.

ESECIZIO ORDINARIO:

- spese generali di proprietà = € 292,78
- spese generali inquilini = € 371,01
- spese acqua = € 121,43 a persona

per un totale di € 785,22

ESERCIZIO RISCALDAMENTO:

- spese ripetibili = € 153,21
- spese combustione metano quota consumi 80% = € 1.138,06
- spese combustione metano quota fissa 20% = € 95,09

per un totale di € 1.386,36

Dall'esame del carteggio è risultato che l'esecutato Sig. *** DATO OSCURATO *** è in debito con il Condominio di Via Onorato Vigliani n. 223 delle seguenti somme così ripartite:

- gestione ordinaria ante anno 2025 = € 1.155,77
- gestione ordinaria anno 2025 = € 906,67
- gestione riscaldamento a preventivo dal 16.04.2025 al 15.04.2026 = € 1.800,85
- installazione videosorveglianza = € 195,42

per un importo totale a debito pari ad € 4.058,71

E' opportuno precisare che come stabilito dal Regolamento di Condominio ed anche ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile ***“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in***

corso e a quello precedente”. Per anno in corso è da intendersi l’anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento.

E’ consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell’unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell’asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di vendita (dal 30/04/2007), con atto stipulato il 30/04/2007 a firma di Notaio Leonardo De Luca ai nn. 5480/2692 di repertorio, registrato il 03/05/2007 a Agenzia delle Entrate di Torino 4 ai nn. 2627 serie 1T, trascritto il 04/05/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 22722/13101.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) - Via Onorato Vigliani n. 223 a C.F. Foglio 119 particella 314 sub 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà (dal 28/10/1980 fino al 30/04/2007), con atto stipulato il 28/10/1980 a firma di Notaio Antonio Orlando ai nn. 6572/63 di repertorio, registrato il 17/11/1980 a Ufficio del Registro di Rivoli ai nn. 7752, trascritto il 13/11/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 29896/24102.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino - a C.F. Foglio 119 particella 234 sub 9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto casa a quattro piani fuori terra in Torino (TO) Piazza Bengasi n. 8, presentata il 01/01/1939 con il n. 286 di protocollo, rilasciata il 30/06/1939 con il n. 295 di protocollo

Permesso Edilizio **N. 616**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di due piani di stabile già a quattro piani fuori terra in Torino - Piazza Bengasi n. 8, presentata il 01/01/1950 con il n. 579 di protocollo, rilasciata il 24/11/1950 con il n. 616 di protocollo

Abitabilità edificio in Torino - Piazza Bengasi n. 8 **N. 40011**, presentata il 15/01/1951 con il n. 40011 di protocollo, agibilità del 15/10/1957.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Torino - Piazza Bengasi n. 8.

La pratica è presente sulla banca dati del portale Archivio Edilizio del Comune di Torino ma non è reperibile (come da attestazione rilasciata dal Comune ed allegata alla presente).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l’immobile ricade in zona Urbanistica Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Residenza

R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Per maggiori informazioni s'invita a prendere visione l'Estratto Urbanistico allegato.

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 1455 particella 234

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

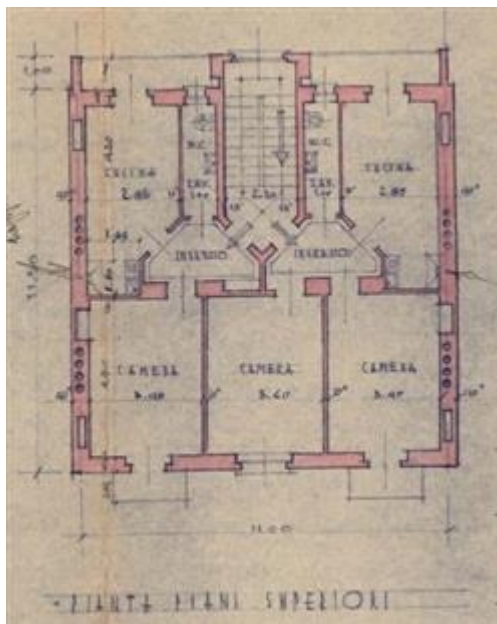
Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di veranda sul balcone verso cortile. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio al Foglio 1455 particella 234 subalterno 9.

Dovrà procedersi a smontare tale veranda per non incorrere nelle sanzioni previste per legge.

L'installazione di veranda potrebbe essere possibile solo a seguito di "progetto tipo verande", depositato dal Condominio, previa approvazione assembleare.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni all'alloggio con eliminazione del disimpegno tra la cucina ed il bagno. Il disimpegno o anti-bagno è necessario per il rispetto dei requisiti igienico-edilizi. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia - progetto con formazione di disimpegno o anti-bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi, sanzioni, diritti di segreteria ed onorario del professionista: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 1455 particella 234 subalterno 9.

E' possibile procedere alla regolarizzazione presentando una pratica edilizia con formazione di disimpegno o anti-bagno nel progetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti. Peraltro, la cantina in proprietà non è rappresentata graficamente sulla planimetria. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale Docfa

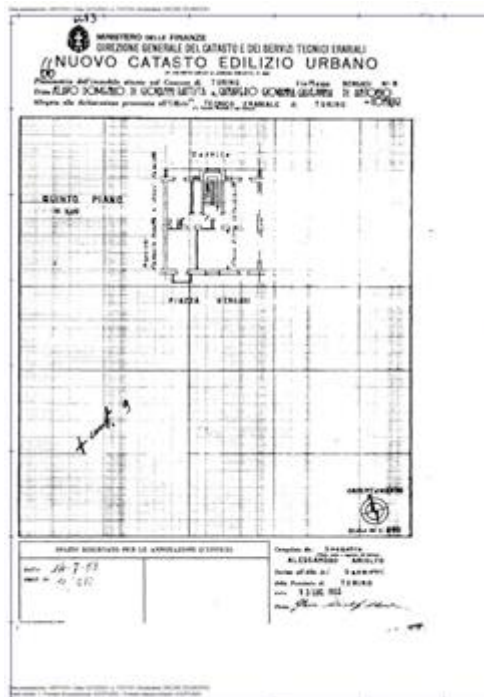
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributo catastale e onorario del professionista: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a seguito della presentazione della pratica edilizia

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 1455 particella 234 subalterno 9



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA VIGLIANI ONORATO 223, QUARTIERE MIRAFIORI SUD -
CIRCOSCRIZIONE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Vigliani Onorato 223, quartiere Mirafiori sud - Circoscrizione 2, della superficie commerciale di **53,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) – Via Vigliani Onorato n.223** edificato a sei piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1455 particella 234 della superficie catastale di mq. 130.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale PRIVA DI ASCENSORE:

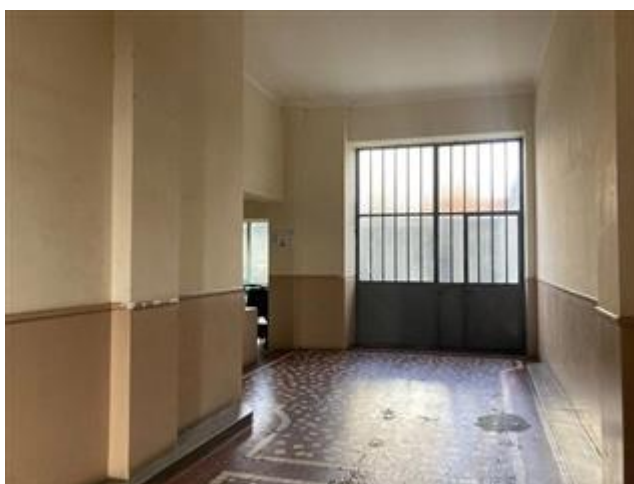
- **Alloggio al piano quinto (6° F.T.)** composto di fatto da ingresso su cucina, camera, bagno e due balconi, con accessoria cantina al piano interrato.

L'alloggio è indicato con il **n. 10 (dieci)** e la cantina con il **n. 9 (nove)** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio (*Allegato 6*) a rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 28.12.1971 Rep. n. 16595/23320 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 17.01.1972 al n. 2970 Vol. 1202 (non indicati sull'atto di deposito i dati di trascrizione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di m. 3,04. Identificazione catastale:

- foglio 1455 particella 234 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Vigliani Onorato n. 223, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/08/2013 Pratica TO0302304 in atti dal 13/08/2013 bonifica identificativo catastale
Coerenze: Alloggio: vano scala condominiale e pianerottolo, alloggio n. 11 al piano, vuoto verso Via Onorato Vigliani, edificio di Via Onorato Vigliani n. 221, vuoto su cortile comune. Cantina: corridoio comune, cantina n. 10 , muro perimetrale e cantina n. 8.
Identificazione originaria catastale Foglio 119 particella 314 subalterno 9

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1950.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Piazza Bengasi - Centro Lingotto - confine con il Comune di Moncalieri). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
metropolitana distante 100 metri

ottimo ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
pessimo ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di accertare che

l'unità pignorata è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - Allegato in copia alla presente.

L'edificio è stato costruito in aderenza con l'edificio di Via Onorato Vigliani n. 221 sulla sinistra e con l'edificio di Piazza Bengasi n. 6 sulla destra. La facciata su via presenta rivestimento in cemento al piano terreno e rivestimento in mattoni a vista ai piani superiori. I balconi sono su soletta in c.a. e dispongono di parapetti con tondini in ferro. Entrando da portone ci si immette nell'androne carraio: frontalmente si accede al cortile (solo in parte condominiale) e sulla sinistra alla scala condominiale. E' opportuno evidenziare che la scala NON DISPONE DI ASCENSORE condominiale e pertanto, raggiungere il piano 5° risultà piuttosto difficoltoso, soprattutto per chi ha problemi di mobilità. La scala è rifinita con alzate e pedate in marmo chiaro, parapetto e mancorrente in legno. I pianerottoli sono pavimentati in piastrelle con spezzoni di marmo.

Dal pianerottolo del piano quinto si accede sulla destra al portoncino (a due battenti di tipo originario con serratura di sicurezza a vista interna) dell'alloggio pignorato. Entrando ci si immette direttamente nell'ingresso cucina abitabile. Sulla destra l'accesso al bagno e sulla sinistra l'accesso alla camera con balcone (prospiciente la via con vista panoramica verso la Piazza Bengasi).

La cucina è dotata di balcone (con veranda non licenziata e che dovrà essere rimossa per non incorrere nelle sanzioni di legge). La cucina presenta parete sulla sinistra - con rivestimento a fascia in piastrelle di ceramica - attrezzata con attacchi e scarichi per gli elettrodomestici: dispone di lavabo incassato in componente d'arredo (e quindi asportabile). Il resto della parete è attrezzato per ospitare la "zona adibita a soggiorno". Ingresso, cucina e camera sono pavimentati in piastrelloni di ceramica di tonalità chiara posati con soluzione di continuità. Tale pavimentazione presenta segni di compromissione in parecchie zone. L'occupante ha riferito che il pavimento si scheggia facilmente appena cade un oggetto. Entrambi i balconi dell'alloggio sono pavimentati in piastrelline di gres rosso da esterni. Su una parete del balcone verso cortile è installato il boiler per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria. Nella parte sottostante è stata collocata una lavatrice con attacchi e scarichi provenienti dal bagno.

Il bagno dispone di finestra verso il balcone (lato cortile); è pavimentato e rivestito a parete sino ad altezza circa m. 1,50 con piastrelle di ceramica gialla con fascia a parete più chiara. E' dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari in ceramica di colore bianco: lavandino, vaso a sedile con vaschetta esterna, bidet e piatto doccia con anta in vetro. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori. Sulla parete sopra il bidet è collocato termoarredo-scaldasalviette. Il pavimento del bagno, subito dopo il lavandino, presenta rialzo di cm. 8 rispetto alla quota pavimento del resto dell'alloggio. Si evidenzia la presenza di muffa diffusa sul soffitto del bagno.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore bianco con vetri camera e tapparelle esterne. Le porte interne sono in legno tamburato (tipo moderno) con pannello cieco.

L'alloggio usufruisce del riscaldamento centralizzato condominiale; i termosifoni dell'alloggio sono dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

L'alloggio dispone di impianto citofonico condominiale. Non sono state acquisite le certificazioni degli impianti.

L'occupante non utilizza la cantina accessoria all'alloggio e, pertanto, non è stato in grado di indicare se la cantina in proprietà (n. 9) corrisponda effettivamente alla cantina utilizzata dalla proprietà. Sentito l'Amministratore sulla questione, ha confermato che la proprietà occupa la cantina n. 9 rappresentata sulla planimetria allegata al Regolamento di Condominio. La mancanza delle chiavi per accedere al piano cantine, non ha consentito di accertare se la disposizione del piano cantine corrisponda alla disposizione rappresentata sulla medesima planimetria.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (*Allegato 2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 25*.



CLASSE ENERGETICA:



[191.34 KWh/m²/anno]

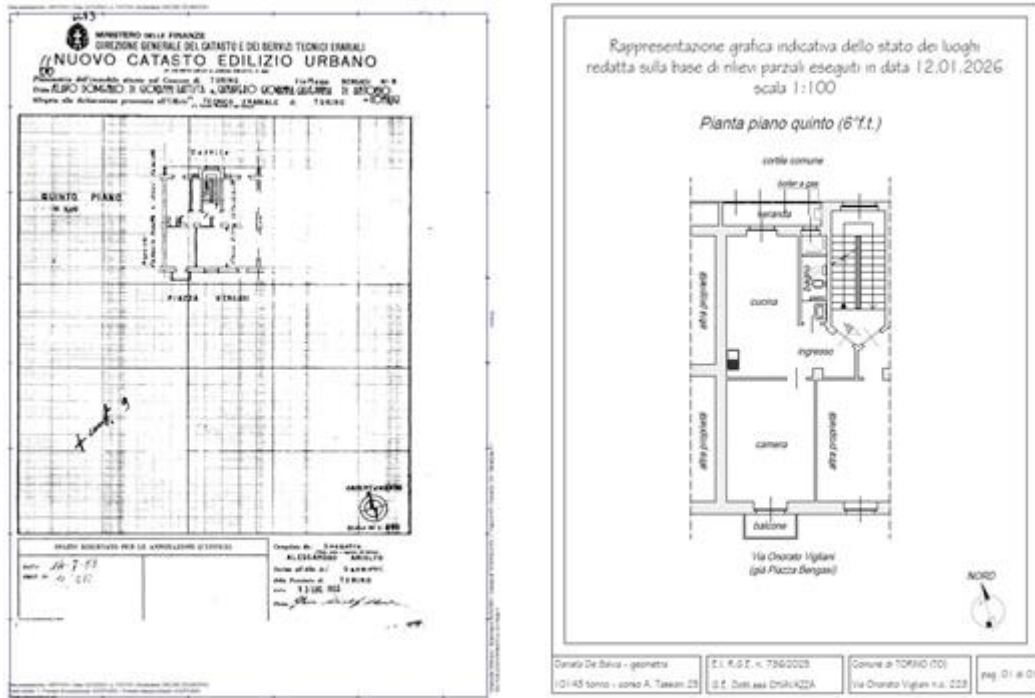
Certificazione APE N. 2023 116568 0763 registrata in data 26/10/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio - parte interna	49,91	x	100 %	=	49,91
Balcone verso via	2,15	x	50 %	=	1,08
Balcone verso cortile	3,78	x	50 %	=	1,89
Cantina	2,40	x	25 %	=	0,60
Totale:	58,24				53,48



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano 7° con ascensore, composto da ingresso, cucina, bagno, camera e due balconi con accessoria soffitta

Indirizzo: Via Nizza n. 402 TORINO

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano 2° - senza ascensore composto da ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi

Indirizzo: Via Monastir TORINO

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 1.311,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	64.000,00	65.550,00
Consistenza	53,48	50,00	50,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.280,00	1.380,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.280,00	1.280,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		64.000,00	65.550,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		4.454,40	4.454,40

Prezzo corretto	68.454,40		70.004,40
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			69.229,40
Divergenza:	2,21%	<	5%
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:			
Valore superficie principale:	53,48	x	1.294,49 = 69.229,33
RIEPILOGO VALORI CORPO:			
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):			€. 69.229,33
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			€. 69.229,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it

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	53,48	0,00	69.229,33	69.229,33
				69.229,33 €	69.229,33 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 6.922,93
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.806,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 2.890,32
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -83,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Daniela De Salvia