



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 613/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Paolo DEMARIA (Delega Dott.ssa Elisabetta Duretto)

CUSTODE:

IFIR Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie di Torino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Patrik Losano**

CF:LSNPRK72L16G674V

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 49

telefono: 0121331411

email: p.losano@libero.it

PEC: patrik.losano@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 613/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a TORINO Via Alberto Viriglio 28, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Alloggio** facente parte del condominio elevato a 6 piani f.t. e composto da n.12 unità residenziali, sito in Via Viriglio Alberto n. 28, posto alle coerenze generali: Via Alberto Viriglio, fabbricati individuati ai n.ri 22-25 e 20 tutti del F. 1147.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede tramite ingresso pedonale da Via Viriglio Alberto n. 28. Il Condominio è privo di autorimesse e accesso carraio.

- **al piano primo** (secondo f.t.) alloggio contraddistinto con la lettera "A/1" nella sua originaria distribuzione e composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, una camera e bagno oltre a due balconi affacciati rispettivamente sulla strada e sul cortile interno, posto alle coerenze: distacco su Via Viriglio, altro fabbricato di cui al civico n. 30, distacco su cortile interno, vano scale/pianerottolo comuni e alloggio contraddistinto con la lettera "B/1" nella planimetria condominiale.

- **al piano interrato** cantina, posta alle coerenze: corridoio comune, altro fabbricato, terrapieno su cortile comune e altra cantina.

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con atto a rogito Notaio Federico Bottino di Torino in data 30.11.1972 rep. 27507, registrato a Torino in data 05.12.1972 al n. 41021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00 mt..Identificazione catastale:

- foglio **1147** particella **21** sub. **19** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Viriglio Alberto n. 28 , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 49 Particella n. 1290 Sub. 4

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

**A.1**

**cantina**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio **1147** particella **21** sub. **20** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Viriglio Alberto, 28, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio comune, proprietà altro fabbricato, terrapieno e altra cantina stesso condominio



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,10 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.290,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.290,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si cita l'osservanza del regolamento di condominio depositato in data 30.11.1972 a rogito Notaio Federico Bottino, rep. 27507 e registrato a Torino il 5.11.1972 al n. 41021.

NON c'è corrispondenza tra le certificazioni ipotecarie ventennali e le verifiche fatte in occasione della presente relazione. **Il certificato ipotecario non rileva la denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e neppure l'accettazione tacita di eredità da parte delle quattro eredi, entrambe trascritte** e di cui si allega nota di trascrizione.

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo pari a € 294,00 circa, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**Le formalità sono riferite esclusivamente ai beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione totale.**

**Successivamente al pignoramento e alla data del 2.03.2026, non risultano altre vicende.**

### 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: *Nessuna.*



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

**Pignoramento**, stipulato il 27/08/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 19095/2025 di repertorio, trascritta il 29/09/2025 a Ag. delle Entrate SPI - Torino 1 ai nn. 41556/31167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Grava sull'intero dell'immobile in Torino C.F. Fg. 1147 n. 21 sub. 19 e 20

#### 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:	€. 1.854,17
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 7.103,74
Millesimi condominiali:	85

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale, si richiamano le norme, clausole e statuizioni contenute nel regolamento di condominio dell'edificio depositato con atto a rogito Notaio Federico Bottino di Torino in data 30.11.1972, repertorio n. 27507 e registrato a Torino il 5.11.1972 al n. 41021.

Il citato regolamento è disponibile presso lo studio dell'amministratore protempore Garruto Rag. Antonio con sede in Via Scarlatti, 29 a Torino.

Sentito l'amministratore mi riferisce che con l'assemblea annuale del 03.02.2025, sono state approvate le spese del rendiconto Es. ordinario 2025 ammontanti complessivamente ad € 3.912,67 per le spese generali dell'unità oggetto di relazione (004), oltre a quelle per il riscaldamento (stagione 2024/25) ammontanti complessivamente ad € 3.191,17 suddivise in tre rate scadenti in data: 10.02.26 (1° rata), 10.04.26 (2° rata) e 15.07.26 (3° rata), oltre a sei rate per il riscaldamento (ultima scadenza 6° rata il 15.03.2026), tutte rimaste insolte. Lo scrivente fa presente che gli importi riportati possono variare e che in ogni caso la situazione dei pagamenti e il saldo andrà aggiornato presso l'Amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà dell'esecutato, così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia.

**Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I., risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2021), con atto stipulato il 11/05/2021 a firma di Notaio Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 283182/34185 di repertorio, registrato il



09/06/2021 a Torino 2 ai nn. 28507, trascritto il 09/06/2021 a Ag. Entrate SPI - Torino 1 ai nn. 25831/19099.

Pervenne all'esecutata con atto a rogito Not. Marco Cordero di Montezemolo dell' 11/5/2021 rep.283182/34185 reg. Torino 2 il 9/6/2021 al n.28507, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 9/6/2021 ai n.25831/19099 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , libera di stato, acquisto' la piena proprieta' da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : immobili in TORINO - Via Viriglio n.28 - 1°P. alloggio composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno; distinto, nella sua originaria distribuzione, con la sigla "A/1" e colorato in rosso nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio - P. interrato un locale ad uso cantina a destra scendendo le scale CF F.1147 n° 21 sub.19 1°P. A/3 vani 3 CF F.1147 n° 21 sub.20 PS1 C/2 mq. 5

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/2 cad. insieme per l'intero, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2004 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 23/06/2004 a firma di Not. Antonio Forni ai nn. 72822/28330 di repertorio, registrato il 06/07/2004 a Ivrea ai nn. 2511, trascritto il 07/07/2004 a Ag. Entrate SPI - Torino 1 ai nn. 32789/20591.

Ai venditori: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n.27/3/33 Santa Margherita di Staffora - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n.20/6/32 Foggia pervennero con: atto Not. Antonio Forni del 23/6/04 rep.72822/28330 reg. Ivrea 6/7/04 n° 2511, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 7/7/2004 ai n° 32789/20591 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , comunione legale, acquistarono in piena proprieta' da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : immobile in TORINO-Via Alberto Virgili n.28 CF F.49 n° 1290 sub.4 PT A/3 vani 3

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

per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2005 fino al 11/05/2021), con atto stipulato il 14/09/2005 a firma di Notaio Giuseppe Volpe ai nn. 90389/27284 di repertorio, trascritto il 20/09/2005 a Ag. Entrate SPI - Torino 1 ai nn. 41840/26001.

A) per 3/6 ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : atto rog. Not. Giuseppe Volpe del 14/9/05 rep. 90389/27284, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 20/9/2005 ai n.41840/26001 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* comunione legale, acquistarono in piena proprieta' da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : immobile in TORINO - Via Alberto Viriglio n.28 CF F.49 n° 1290 sub.4 PT A/3 vani 3

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

per la quota di 1/9 cad. , in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2018 fino al 11/05/2021), con atto stipulato il 29/06/2018 a firma di Uff. Registro Torino ai nn. 653/9990 di repertorio, trascritto il 16/08/2019 a Ag. Entrate SPI - Torino 1 ai nn. 36028/26157.

B) per 1/6 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n.9/11/32 Ostuni, deceduto 25/4/2018; denuncia di successione presentata Ufficio del Registro di Torino 4 in data 29/6/2018 reg. n. 653 vol. 9990, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 il 16/8/2019 ai n. 36028/26157. Devoluta per legge al coniuge ed alle 2 figlie: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Cadde in successione 1/2 spettante al defunto su: immobili in TORINO CF F.1147 n° 21 sub.4 A/3 vani 3 "Accettazione Tacita di Eredita" rog. Not. Marcello Rebuffo del 10/7/2019 rep. 17611/13780, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 24/7/2019 ai n. 31766/22895 a favore delle quattro eredi. Al defunto: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n.9/11/32 Ostuni tali diritti pervennero per acquisto fatto col coniuge, ante sviluppato al punto a)

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

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2018 fino al 11/05/2021), con atto stipulato il 29/06/2018 a firma di Uff. Registro Torino ai nn. 653/9990 di repertorio, trascritto il 16/08/2019 a Ag. Entrate SPI - Torino 1 ai nn. 36028/26157.

B) per 1/6 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n.9/11/32 Ostuni, deceduto 25/4/2018; denuncia di successione presentata Ufficio del Registro di Torino 4 in data 29/6/2018 reg. n. 653 vol. 9990, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 il 16/8/2019 ai n. 36028/26157. Devoluta per legge al coniuge ed alle 2 figlie: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Cadde in successione 1/2 spettante al defunto su: immobili in TORINO CF F.1147 n° 21 sub.4 A/3 vani 3 "Accettazione



Tacita di Eredità" rog. Not. Marcello Rebuffo del 10/7/2019 rep. 17611/13780, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 24/7/2019 ai n. 31766/22895 a favore delle quattro eredi. Al defunto: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n.9/11/32 Ostuni tali diritti pervennero per acquisto fatto col coniuge, ante sviluppato al punto a)

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio edile del Comune di Torino, non è emerso alcun titolo relativo a lavori di trasformazione dell'unità immobiliare in oggetto, ad eccezione del permesso di costruire originario che ne legittima lo stato di fatto. Si citano i due provvedimenti successivi, emersi nella ricerca, che hanno interessato parti comuni del fabbricato.

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

Permesso di Costruire **N. 982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa a 6 piani f.t., presentata il 01/01/1958 con il n. 1958 1 10427 di protocollo, rilasciata il 06/10/1958 con il n. 982 di protocollo, agibilità del 13/11/1962 con il n. 934 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 12142**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione facciata e balconi, presentata il 08/08/2003 con il n. 2003 9 12142 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere esterne parti comuni condominiali

CILA-S (Art. 119 DL 34/2020) **N. 25610**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Coibentazione involucro opaco, presentata il 01/12/2022 con il n. 2022 20 25610 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere esterne parti comuni condominiali

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

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Giunta Comunale n. mecc. 2006 03024/009, l'immobile ricade in zona R2 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto NUEA

#### **R2 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.**

8. La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico. [\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009 [\*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

9. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).

10. Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi



fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 3] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso. [nota 3] Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi . Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, RISULTA ESSERE PRESSOCHE' CONFORME alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti.

**PER LA PARTICOLARE CONDIZIONE DELL'ESECUTATA E PER LE DIFFICOLTA' RISCONTRATE IN SEDE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE LO SCRIVENTE NON HA POTUTO RILEVARE DETTAGLIATAMENTE TUTTO L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, TUTTAVIA DA UNA VERIFICA SOMMARIA DI MISURAZIONI CAMPIONE DEGLI AMBIENTI POTREBBERO EMERGERE LIEVI DIFFORMITA' CHE NON INCIDONO SUI PARAMETRI EDILIZI E CATASTALI E CHE RIENTREREBBERO NELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE INTRODOTTE DALL'ART. 34-BIS LEGGE 105/2024 (SALVA CASA) ED EVENTUALMENTE REGOLARIZZABILI CON UN'ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'IMMOBILE. PER QUANTO ESPOSTO, SI INDICA PRUDENZIALMENTE, NEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE, IL COSTO FORFETTARIO PER LA PRESNETAZIONE DI UNA CILA.**

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario valutare nel dettaglio la regolarizzare di eventuali lievi difformità, mediante la presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. per l'esatta rappresentazione dello stato legittimato, di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi.

Le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie e catastali, sono verosimili ma andranno verificate, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

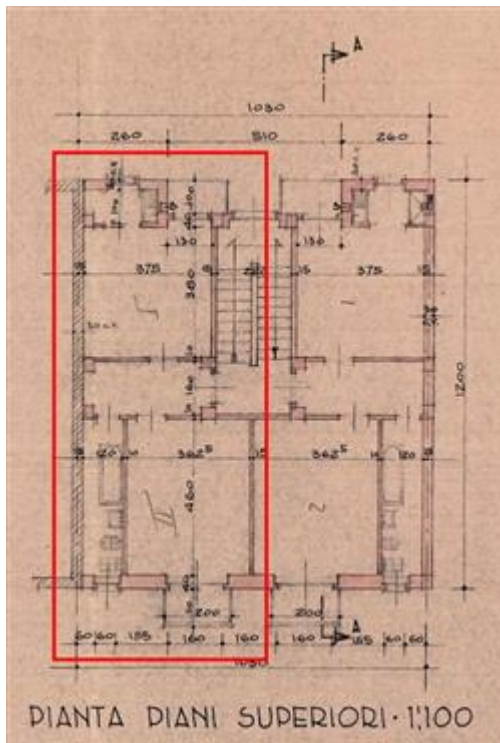
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

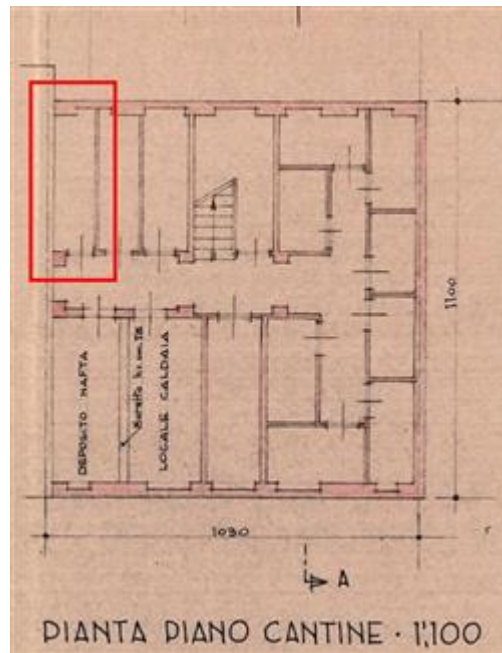
- Eventuale CILA esatta rappresentazione dello stato legittimo: €1.500,00

N.B. PER LE DIFFICOLTA' RISCONTRATE IN SEDE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE LO SCRIVENTE NON HA POTUTO RILEVARE DETTAGLIATAMENTE TUTTO L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, TUTTAVIA DA UNA VERIFICA SOMMARIA DI MISURAZIONI CAMPIONE DEGLI AMBIENTI SONO STATE RISCONTRATE LIEVI DIFFORMITA' CHE NON INCIDONO SUI PARAMETRI EDILIZI E CATASTALI, CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE INTRODOTTE DALL'ART. 34-BIS LEGGE 105/2024 (SALVA CASA) ED EVENTUALMENTE REGOLARIZZATE CON UN'ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'IMMOBILE





Planimetria stato legittimato alloggio P1

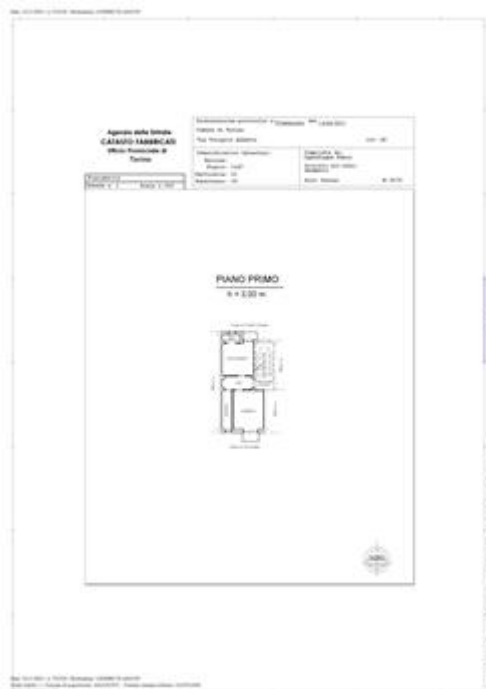


Planimetria stato legittimato cantina PS1

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/2017 e s.m.e.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale alloggio



Planimetria catastale cantina



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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da quanto si è potuto rilevare in occasione del sopralluogo gli impianti delle parti comuni risultano conformi, in merito a quelli relativi all'unità immobiliare oggetto di stima, **lo scrivente non è stato posto nelle condizioni di accertarne nel dettaglio la conformità alla normativa vigente e si pronuncia con riserva non essendo stato possibile reperire e visionare le relative certificazioni di conformità per gli impianti termo-idraulici, gas, elettrici presenti.** (normativa di riferimento: Decreto ministeriale n.37/2008 (ex Legge 46/90 e s.m.i.))

BENI IN TORINO VIA ALBERTO VIRIGLIO 28, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Alberto Viriglio 28, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Alloggio** facente parte del condominio elevato a 6 piani f.t. e composto da n.12 unità residenziali, sito in Via Viriglio Alberto n. 28, posto alle coerenze generali: Via Alberto Viriglio, fabbricati individuati ai n.ri 22-25 e 20 tutti del F. 1147.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede tramite ingresso pedonale da Via Viriglio Alberto n. 28. Il Condominio è privo di autorimesse e accesso carraio.

- **al piano primo** (secondo f.t.) alloggio contraddistinto con la lettera "A/1" nella sua originaria distribuzione e composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, una camera e bagno oltre a due balconi affacciati rispettivamente sulla strada e sul cortile interno, posto alle coerenze: distacco su Via Viriglio, altro fabbricato di cui al civico n. 30, distacco su cortile interno, vano scale/pianerottolo comuni e alloggio contraddistinto con la lettera "B/1" nella planimetria condominiale.

- **al piano interrato** cantina, posta alle coerenze: corridoio comune, altro fabbricato, terrapieno su cortile comune e altra cantina.

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonchè della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con atto a rogito Notaio Federico Bottino di Torino in data 30.11.1972 rep. 27507, registrato a Torino in data 05.12.1972 al n. 41021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00 mt..Identificazione catastale:

- foglio **1147** particella **21** sub. **19** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Viriglio Alberto n. 28 , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 49 Particella n. 1290 Sub. 4

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





*Vista generale del complesso*



*Individuazione unità immobiliare*



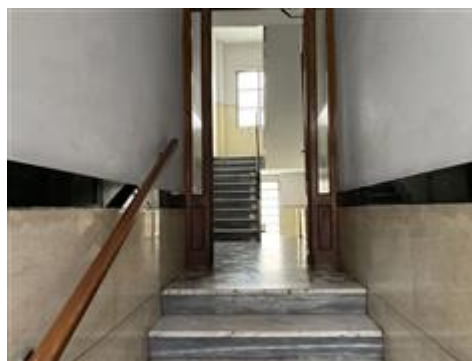
*Prospetto fabbricato su via Viriglio*



*Vista su prospetto interno cortile*



*Individuazione unità immobiliare*



*Atrio ingresso vano scale comuni*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del contesto



Estratto di mappa - Fg. 1147 n. 21

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 60 mt (Linea 42 - Fermata Viriglio)  
autostrada distante 5 km  
ferrovia distante 2 km (Stazione Rebaudengo - Fossata)



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio si eleva a sei piani f.t., oltre ad un piano interrato che ospita le cantine e i locali tecnici. Vi è un'unica scala con ingresso pedonale al civico n. 28 di Via Alberto Viriglio n. 28 che garantisce l'accesso al vano scale e ad un piccolo cortile condominiale. Sono presenti n. 12 unità immobiliari, tutte a destinazione abitativa. Il vano scale condominiale è caratterizzato da una scala in marmo bianco e si presenta in discrete condizioni conservative e di manutenzione.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con orizzontamenti in laterocemento. Il tetto è in legno a doppia falda con copertura in tegole di laterizio.

All'unità immobiliare sita al piano primo si accede tramite la scala priva di impianto di elevazione.

Trattasi di fabbricato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso e verosimilmente ristrutturato intorno alla fine degli anni novanta.

La facciata principale su strada è caratterizzata dai rivestimenti in clinker nella parte superiore e marmo per la fascia del primo livello, tipici dell'epoca costruttiva, le altre due facciate sono in aderenza con altri fabbricati, mentre il prospetto su cortile è a semplice intonaco civile tinteggiato. I balconi sono in cemento con parapetti in muratura.

Nel complesso le finiture esterne si presentano in discreto stato conservativo e di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha una doppia aria con un balcone sul cortile



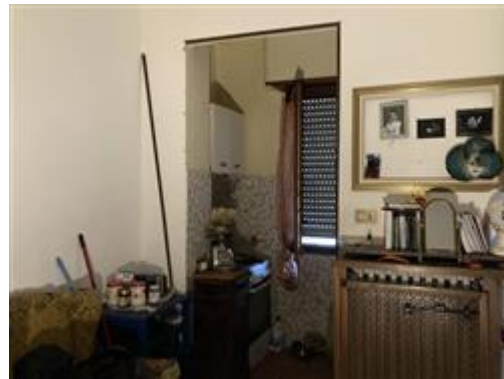
interno e un balconcino su strada.

Gli interni hanno finiture modeste che risalgono ad una ristrutturazione avvenuta verosimilmente verso la fine degli anni '90 del secolo scorso, nel complesso si presentano in scarse condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti sono in legno con vetro camera, dotati di tapparelle anch'esse in legno.

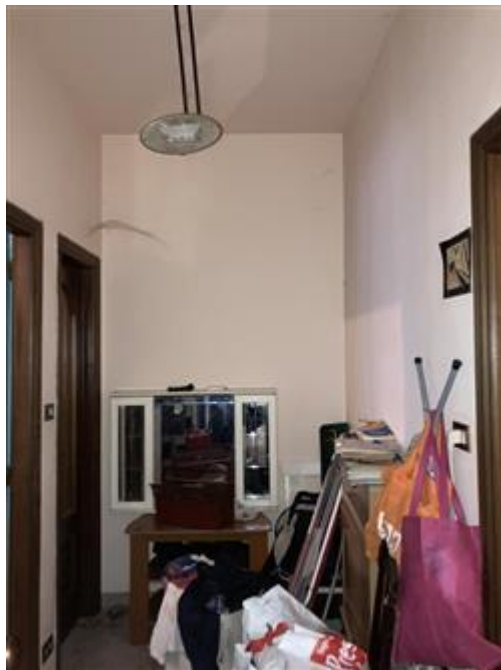
L'impianto di riscaldamento è del tipo condominiale a gas metano con sistema di distribuzione a colonne montanti e radiatori in ghisa, dotati di valvole termostatiche e sonde per la contabilizzazione del calore. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti comuni. E' presente un impianto TV e non vi sono altri impianti speciali. Anche gli impianti nel complesso risultano essere in scarso stato di manutenzione. Non mi sono state consegnate le dichiarazioni di conformità.



*Soggiorno*



*Cucinino*



*Ingresso e disimpegno*



*Bagno*





Camera



Camera

CLASSE ENERGETICA:



[164,49 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021 200193 0055 registrata in data 14/04/2021

CONSISTENZA:

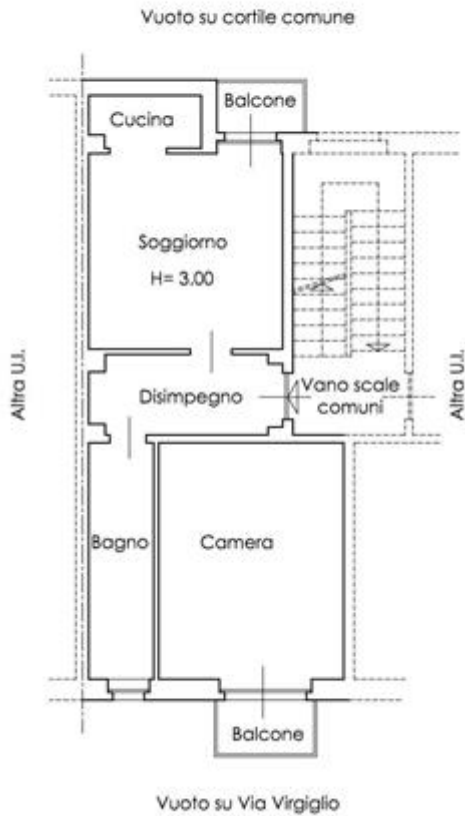
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	52,00	x	100 %	=	52,00
Balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>53,00</b>

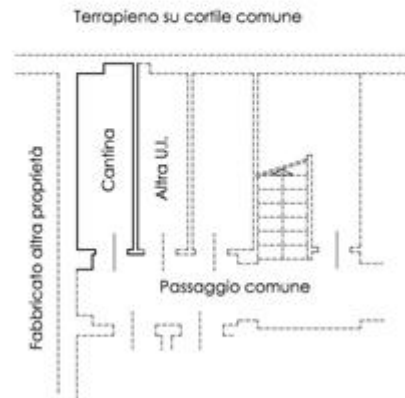


## PIANO PRIMO



Planimetria alloggio P1

## PIANO INTERRATO



Planimetria cantina PSI

### ACCESSORI:

**cantina**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio **1147** particella **21** sub. **20** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Viriglio Alberto, 28, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corridoio comune, proprietà altro fabbricato, terrapieno e altra cantina stesso condominio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	5,00	x	2 %	=	0,10
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>0,10</b>





Localizzazione cantina da passaggio comune



Vista interna cantina

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Torino, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 900,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	900,00	=	<b>47.700,00</b>
Valore superficie accessori:	0,10	x	900,00	=	<b>90,00</b>
					<b>47.790,00</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 47.790,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 47.790,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Lo scrivente ha adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, basandosi altresì su recenti transazioni per immobili simili trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali, consultando in rete comparabili simili e verificando le quotazioni delle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, etc.).

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente stima.

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: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

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	53,00	0,10	47.790,00	47.790,00
				<b>47.790,00 €</b>	<b>47.790,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.290,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.290,00**



data 25/03/2026

il tecnico incaricato  
Patrik Losano

