



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**1032/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
NICOLETTA ALOJ

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luca Fissore**

CF:FSSLCU54L21L219K

con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5

telefono: 011535743

email: l.fissore.arch@gmail.com

PEC: l.fissore@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1032/2024

## LOTTO 1

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

**A** studio a TORINO VIA LEINI' 78, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 695 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: VIA LEINI' 78, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Alloggio: Via Leini, androne carraio, vano scala ed altro alloggio al piano.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925.

**A1** cantina. Al proposito della cantina, premesso che: l'atto di provenienza, rogito notaio Quaglino, del 19/04/2000, alla nota 2, pagg. 4 e 5, detta le seguenti coerenze: "via Leini, stabile di via Leini angolo via Lauro Rossi, altra cantina, corridoio e altra cantina"; la planimetria catastale, attualmente in atti (V. All. 3 pag. 6), risultante protocollata in data 25/07/2017 e pertanto successiva all'atto di provenienza, indica una cantina differente da quella citata nell'atto di provenienza stesso e che la stessa risulta attualmente occupata dalla proprietà; non è stata reperita dallo scrivente, presso l'archivio notarile, nell'atto precedente all'atto di provenienza, atto rogito notaio Merzari del 19/12/1991, nè una planimetria che indicasse la cantina di proprietà nè una descrizione dettagliata delle coerenze (infatti nell'atto si cita "per la cui migliore individuazione le parti fanno riferimento alla scheda di denuncia al Catasto Edilizio Urbano"; l'amministratore del condominio, contattato al riguardo per la verifica di eventuale ulteriore documentazione disponibile, ha consegnato allo scrivente una planimetria catastale, redatta e risalente al 25/04/1940, che descrive la porzione della cantina attualmente occupata dalla proprietà quale di pertinenza dello studio di cui è caso; ciò premesso, esistendo delle contraddizioni tra quanto attualmente occupato e quanto descritto negli atti e nella documentazione catastale, lo scrivente ritiene che debbano eseguirsi ulteriori indagini atte a verificare la corretta pertinenzialità della cantina.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.500,00</b>

Data di conclusione della relazione:

04/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

La Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha dichiarato che il marito detiene i locali visionati in forza di un contratto registrato che si è riservata di produrre. In realtà, come da comunicazione ricevuta dal DP II TORINO - UT TORINO 4 "in capo al soggetto esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (C.F.: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), non risulta sussistere alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso lo scrivente Ufficio Territoriale di Torino 4 (TTQ). Per completezza, si precisa che risulta sussistere il seguente contratto di comodato registrato nel 2019 presso l'Ufficio Territoriale di Chivasso:

- contratto n.1856, serie 3, anno 2019, recante i seguenti dati catastali foglio 1129, particella 695, subalterno 20."

Il Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non corrisponde indennità per l'occupazione dei beni.

Per quanto riguarda la cantina, si veda quanto già scritto al paragrafo 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Torino in data 28.12.2024 rep. 29916

Trascritto in data 29.01.2025 ai nn. 3442/2647

Favore /

Contro [REDACTED]

N.C.E.U. foglio 1091 n. 210 sub. 3

N.C.E.U. foglio 1091 n. 209

N.C.E.U. foglio 1129 n. 695 sub. 20

NON CANCELLATO

-----  
Ipoteca giudiziale iscritta in data 06.11.2006 ai nn. 56854/15407

In forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 27.07.2006 rep. 4069

Favore /

Contro [REDACTED]

Capitale € 75.000,00 compl. € 80.000,00

N.C.E.U. foglio 50 n. 184 sub. 2

N.C.E.U. foglio 24 n. 131 sub. 3

N.C.E.U. foglio 24 n. 142

NON CANCELLATA

#### 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: *Nessuno.*
- 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:	€. 710,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.157,86
Millesimi condominiali:	41
Ulteriori avvertenze:	
(V. All. 5 Regolamento di condominio e spese)	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Atto in data 19.04.2000 rogito Not. QUAGLINO RINAUDO Luisa rep. 113795/39453  
Trascritto in data 19.05.2000 ai nn. 17651/10504

Da [REDACTED] nato e

A [REDACTED]

Alloggio al piano terreno - cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. foglio 50 n. 184 sub. 2

(citate le seguenti ipoteche:

. ipoteca iscritta in data 27.12.1991 ai nn. 39986/8503 favore

. ipoteca iscritta in data 29.12.1992 ai nn. 34878/7498 favore

NON RINNOVATE)

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI NON ASSEVERATA N. 2017 20 14796, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE A UFFICIO, presentata il 31/07/2017 con il n. 2017 20 14796 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1925 1 16, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CASA A 5 PIANI F.T. , presentata il 01/01/1925, rilasciata il 23/01/1925 con il n. 1925 1 16 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo eseguito risulta che la cantina attualmente utilizzata dalla proprietà, e rappresentata sulla planimetria catastale, non è quella descritta nell'atto di provenienza del 19/04/2000.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche ed eventuale aggiornamento catastale, in caso si accerti quanto sopra detto.:  
€1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA LEINI' 78

**STUDIO**

DI CUI AL PUNTO A

**studio** a TORINO VIA LEINI' 78, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 695 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: VIA LEINI' 78, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Alloggio: Via Leini, androne carraio, vano scala ed altro alloggio al piano.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

musei	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 120 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via Leini 78, in una zona delimitata delimitata dagli importanti assi stradali di Corso Grosseto a nord, Corso Giulio Cesare ad est, Corso Novara a sud e Via Francesco Cigna ad ovest.

La zona è prevalentemente residenziale.

La proprietà è parte di un condominio composto da un fabbricato di cinque piani fuori terra oltre a un piano cantinato.

L'edificio presenta, su via, un paramento murario differenziato: liscio e intonacato di colore giallo chiaro lungo la fascia centrale dal primo all'ultimo piano, e bugnato di colore grigio lungo le due fasce laterali e al piano terreno. Le aperture sono decorate con cornici. Completano la facciata i balconi semicircolari, con soletta a conchiglia, e quelli rettangolari con ampi modiglioni.

Lo stato di conservazione esterno è discreto.

La proprietà è composta da un'unità immobiliare, attualmente ad uso laboratorio odontotecnico, sita al piano terreno (primo fuori terra) dell'edificio, senza ascensore, prospiciente via Leini, e da una cantina al piano interrato.

**Interno unità immobiliare**

Si accede allo studio dal pianerottolo del vano scala al piano terreno (primo f.t.), attraversando l'androne carraio.

La composizione del laboratorio/studio è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente: l'ingresso disimpegna a nord un bagno e a sud un vano ad uso laboratorio

odontotecnico, da cui si accede a un secondo vano ad uso laboratorio, entrambi prospicienti via Leini. Lo studio è dotato di citofono. L'impianto elettrico è a norma. Il riscaldamento avviene mediante termosifoni. Nel bagno è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria.

I pavimenti sono in piastrelloni ceramici monocottura. Il bagno è dotato di vaso e presenta le pareti rivestite in piastrelle ceramiche di colore chiaro per un'altezza di circa 1,90m.

Le pareti sono tinteggiate metà di colore grigio e metà di colore bianco.

I serramenti esterni sono in pvc. Una porta a soffietto separa l'ingresso dal bagno.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso mediocre.

### **SUPERFICI**

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente (V. All. 7).

### **TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

(compresi i muri esterni è metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale studio = mq 38,00 x 1 = 38 mq circa

superficie commerciale cantina = mq (4,70 x 0,25) = 1,00 mq circa

Superficie lorda commerciale complessiva = mq (38,00 + 1,00) = 39,00 mq circa = TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

### **CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale laboratorio/studio	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>

### **ACCESSORI:**

**cantina.** Al proposito della cantina, premesso che: l'atto di provenienza, rogito notaio Quaglino, del 19/04/2000, alla nota 2, pagg. 4 e 5, detta le seguenti coerenze: "via Leini, stabile di via Leini angolo via Lauro Rossi, altra cantina, corridoio e altra cantina"; la planimetria catastale, attualmente in atti (V. All. 3 pag. 6), risultante protocollata in data 25/07/2017 e pertanto successiva all'atto di provenienza, indica una cantina differente da quella citata nell'atto di provenienza stesso e che la stessa risulta attualmente occupata dalla proprietà; non è stata reperita dallo scrivente, presso l'archivio notarile, nell'atto precedente all'atto di provenienza, atto rogito notaio Merzari del 19/12/1991, nè una planimetria che indicasse la cantina di proprietà nè una descrizione dettagliata delle coerenze (infatti nell'atto si cita "per la cui migliore individuazione le parti fanno riferimento alla scheda di denuncia al Catasto Edilizio Urbano"; l'amministratore del condominio, contattato al riguardo per la verifica di eventuale ulteriore documentazione disponibile, ha consegnato allo scrivente una planimetria catastale, redatta e risalente al 25/04/1940, che descrive la porzione della cantina attualmente occupata dalla proprietà quale di pertinenza dello studio di cui è caso; ciò premesso, esistendo delle contraddizioni tra quanto attualmente occupato e quanto descritto negli atti e nella documentazione catastale, lo scrivente ritiene che debbano eseguirsi ulteriori indagini atte a

verificare la corretta pertinenzialità della cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale cantina	1,00	x	100 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,00	x	650,00	=	<b>24.700,00</b>
Valore superficie accessori:	1,00	x	650,00	=	<b>650,00</b>
					<b>25.350,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 25.500,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 25.500,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: 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	studio	38,00	1,00	25.500,00	25.500,00
				<b>25.500,00 €</b>	<b>25.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.500,00**

**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: **€. 24.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1032/2024

## LOTTO 2

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

**A** Ex-fabbricato rurale ad uso abitazione a TORINO STRADA VICINALE DEI BIASONETTI 14/7, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, interno 7, ha un'altezza interna di 2,70 m - 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: STRADA VICINALE DEI BIASONETTI N. 7-14, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

**A.1** altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 1091 particella 209 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEI BIASONETTI N. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Torino in data 28.12.2024 rep. 29916

Trascritto in data 29.01.2025 ai nn. 3442/2647

Favore

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

N.C.E.U. foglio 1091 n. 210 sub. 3

N.C.E.U. foglio 1091 n. 209

N.C.E.U. foglio 1129 n. 695 sub. 20

NON CANCELLATO

-----

Ipoteca iscritta in data 08.08.1991 ai nn. 26414/5487

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

CANCELLATA in data 09.10.2001 ai nn. 40219/4789

-----

Ipoteca iscritta in data 04.04.2000 ai nn. 11475/2637

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

CANCELLATA in data 16.03.2007 ai nn. 13506/2556

-----

Ipoteca iscritta in data 12.02.2005 ai nn. 5720/1221

Nascente da atto in data 03.02.2005 rogito Not. MACCARONE Santino Francesco rep. 14133

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

NON CANCELLATA – NO COMUNICAZIONI

IPOTECA NON RINNOVATA

-----

Ipoteca iscritta in data 03.08.2006 ai nn. 41018/11323

Nascente da atto in data 31.07.2006 rogito Not. MORANO Alberto rep. 47151/20715

Favore

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

Mutuo di € 280.000,00 concesso a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - durata 25 anni compl. € 560.000,00

N.C.E.U. foglio 24 n. 131 sub. 3

N.C.E.U. foglio 24 n. 142

NON CANCELLATA – NO COMUNICAZIONI

-----

Ipoteca giudiziale iscritta in data 06.11.2006 ai nn. 56854/15407

In forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 27.07.2006 rep. 4069

Favore

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

Capitale € 75.000,00 compl. € 80.000,00

N.C.E.U. foglio 50 n. 184 sub. 2

N.C.E.U. foglio 24 n. 131 sub. 3

N.C.E.U. foglio 24 n. 142

NON CANCELLATA

-----

Ipoteca legale iscritta in data 24.07.2007 ai nn. 40081/10326

Favore:

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

CANCELLATA in data 31.07.2013 ai nn. 27602/4765

-----

Ipoteca legale iscritta in data 03.12.2009 ai nn. 43132/9077

Favore:

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

CANCELLATA in data 23.11.2023 ai nn. 48770/4056

#### **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: *Nessuno.*

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

Atto in data 01.08.1991 rogito Not. CHIANALE Emanuele rep. 83753

Trascritto in data 08.08.1991 ai nn. 26413/16846

Da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a

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

Strada dei Biasonetti n. 569 ora 14/7

Porzioni di fabbricato di civile abitazione composto da due piani f.t. oltre ad un locale cantina al piano interrato:

. al piano primo tre camere e terrazzo con accesso da scala esterna nel cortile

N.C.E.U. foglio 24 n. 131 sub. 2

. al piano terreno vano rustico (già stalla) e due camere

N.C.E.U. foglio 24 n. 131 sub. 1

. nel cortile al piano terreno un basso fabbricato di antica costruzione composto per metà da due

Locali destinati a ripostiglio ed a bagno e per metà da tettoia aperta

N.C.E.U. foglio 24 n. 142

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

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

CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 N. 1986 11 51200, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO PER CHIUSURA FIENILE, presentata il 11/09/1986 con il n. 1986 11 51200 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1991 1 4991, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 12/11/1991 con il n. 1991 1 4991 di protocollo, rilasciata il 23/04/1992 con il n. 478 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2001 1 3040, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE COMIGNOLO , presentata il 28/02/2001 con il n. 2001 1 3040 di protocollo, rilasciata il 10/07/2001 con il n. 544 di protocollo

DICHIARAZIONI DI INIZIO ATTIVITA' N. 2005 9 15592, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CONSERVAZIONE OPERE ART. 37 DPR 380/01 , presentata il 29/09/2005 con il n. 2005 9 15592 di protocollo, rilasciata il 17/01/2006

Costruzione di un lavatoio sotto tettoia preesistente N. 214, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/01/1935 con il n. 19 di protocollo, rilasciata il 25/01/1935 con il n. 214 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMMOBILE 1 Ex-fabbricato rurale ad uso abitazione Al piano terra: realizzazione del muro delimitante l'ingresso dal soggiorno; trasformazione del ripostiglio situato nel sottoscala in bagno (in difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato prot. n. 2005 9 15592 del 29.9.2005). IMMOBILE A.1 Basso fabbricato con tettoia aperta e piccolo cortile di pertinenza Rispetto ai disegni progettuali reperiti (permesso edilizio n. 214 del 25.1.1935) e alla

planimetria catastale (datata 20.3.1940), risultano le seguenti incongruenze: la dimensione complessiva longitudinale del lotto risultante nella planimetria catastale pari a circa 12,40 m e rilevata sul posto pari a circa 14,10 m; la porzione edificata risulta di maggior volumetria (82,50 mc circa, come da rilievo, anzichè 56,50 mc circa, come da progetto autorizzato). Pertanto sarà da richiedere una SCIA in sanatoria e demolire e ricostruire la volumetria come da progetto autorizzato secondo le nuove destinazioni d'uso (magazzino/deposito) e presentare una variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- IMMOBILE A - Rimozione vaso bagno sottoscala e ripristino pavimento ripostiglio: €.600,00
- IMMOBILE A - CILA in sanatoria per regolarizzazione muro tra ingresso e soggiorno al piano terra (comprensiva di sanzione e spese di segreteria): €.2.000,00
- IMMOBILE A.1 Demolizione basso fabbricato: €.6.000,00
- IMMOBILE A.1 SCIA in sanatoria basso fabbricato: €.2.500,00
- IMMOBILE A.1 Ricostruzione basso fabbricato come da progetto autorizzato: €.15.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- IMMOBILE A - Variazione catastale planimetria per modifiche interne: €.600,00
- IMMOBILE A.1 - Pratica catastale compreso verifica ed aggiornamento tipo mappale : €.1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN TORINO STRADA VICINALE DEI BIASONETTI 14/7  
**EX-FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE**  
DI CUI AL PUNTO A

Ex-fabbricato rurale ad uso abitazione a TORINO STRADA VICINALE DEI BIASONETTI 14/7,  
della superficie commerciale di 184,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, interno 7, ha un'altezza interna di 2,70 m - 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: STRADA VICINALE DEI BIASONETTI N. 7-14, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

#### 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.

#### SERVIZI

spazi verde  
supermercato

ottimo ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 270 m - 300 m

buono ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Strada Vicinale dei Biasonetti n. 14, int. 7, in una zona delimitata a nord dalla Strada di San Mauro, ad est e a sud dal fiume Po e ad ovest dal Lungo Stura Lazio.

L'immobile risulta situato in zona periferica, in un'area residenziale, costituita prevalentemente da case e palazzine a 2-3 piani f.t., ed è distante circa 6 km m dal centro cittadino.

Si accede all'immobile da una strada privata interna. L'immagine complessiva è di un immobile a due piani f.t. facente parte di fabbricati di tipologia rurale, posti in linea lungo la via di accesso e recentemente e differentermente ristrutturati.

Il paramento murario è intonacato di colore bianco, con zoccolatura in lastre di Serizzo. I serramenti esterni sono in legno di colore scuro.

Lo stato di conservazione è discreto ma mostra i segni di umidità di risalita a livello del piano strada sul basamento e sulla balaustra del terrazzo .

#### Interno alloggio

La composizione dell'immobile è così quale descritta nelle planimetrie di rilievo eseguite dallo scrivente (V. All. 7).

#### **Piano terra**

L'ingresso è situato sul fronte sud-ovest dell'edificio e si apre su un soggiorno disimpegnato da cui si accede direttamente, procedendo verso sud, alla sala da pranzo ed alla cucina. Dal soggiorno si accede altresì ad un piccolo bagno, dotato di lavabo, vaso e attacco lavatrice, situato nel sottoscala e difforme rispetto al progetto autorizzato. Dal soggiorno si accede alla scala di accesso al piano superiore.

#### **Piano primo**

Dalla scala si accede ad un altro vano soggiorno, dotato di terrazzo, e da questo ad un corridoio che disimpegna un bagno e una camera, dotata di spogliatoio.

Il bagno è dotato di doppio lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia.

### **Piano interrato**

Al piano interrato è situata una cantina a cui non è stato possibile accedere.

I pavimenti sono in piastrelle di gres di colore grigio, le pareti sono tinteggiate a fasce orizzontali di colore bianco e di colore grigio, ad eccezione del bagno e della cucina, rivestite in piastrelle ceramiche di colore chiaro. I soffitti, a volta, sono tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma ed è privo di citofono. L'impianto idraulico è collegato ad un consorzio esterno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni.

Tra l'ingresso ed il vano soggiorno al piano terra è presente un muro non risultante negli elaborati grafici progettuali dell'ultima sanatoria e pertanto risulta da regolarizzare, così come il bagno del sottoscala al piano terreno al posto del ripostiglio autorizzato.

Le altezze interne variano a seconda dei vani che risultano o dotati di soffitti a volta o piani.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso discreto per via di locali manifestazioni di umidità di risalita nelle murature.

### **Basso fabbricato con tettoia aperta e piccolo cortile di pertinenza**

Il fabbricato prospiciente la via di accesso è costituito da un tettoia preesistente ristrutturata e da un piccolo cortile adiacente sul lato est, quest'ultimo perimetrato da una muratura ed accessibile anch'esso su via da una porta. La tettoia risulta caratterizzata da: una parte chiusa, a formare un basso fabbricato costituito da due locali destinati a ripostiglio ed a bagno, e dalla rimanente porzione aperta ed attualmente utilizzata a parcheggio coperto.

Detti immobili, come detto precedentemente, risultano edificati in parte abusivamente.

### **SUPERFICI**

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente. (V. All. 7)

### **TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

(compresi i muri esterni e metà dei muri confinanti con altra proprietà):

#### **Abitazione**

superficie commerciale PT = mq  $85,20 \times 1 = 85,00$  mq circa

superficie commerciale 1P = mq  $81,40 \times 1 = 81,00$  mq circa

superficie commerciale S1 (cantina) = mq  $23,60 \times 0,50 = 12,00$  mq circa

superficie commerciale portico al PT = mq  $9,90 \times 0,30 = 3,00$  mq circa

superficie commerciale terrazzo al 1P = mq  $9,90 \times 0,30 = 3,00$  mq circa

sup. totale abitazione = 184 mq circa

---

### **Basso fabbricato con tettoia aperta e piccolo cortile di pertinenza**

superficie commerciale tettoia aperta =  $30,70 \times 0,25 = 8,00$  mq circa

superficie commerciale locale deposito (lavanderia) come da progetto autorizzato =  $20,50 \times 0,65 = 13,00$  mq circa

superficie commerciale cortile =  $11,50 \times 0,10 = 1,00$  mq circa

sup. totale basso fabbricato/tettoia = 22 mq circa

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA** =  $184,00 + 22,00 = 206,00$  mq circa

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale abitazione	184,00	x	100 %	=	184,00
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>184,00</b>

**ACCESSORI:**

**altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 1091 particella 209 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEI BIASONETTI N. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. basso fabbricato con tettoia aperta e piccolo cortile di pertinenza	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche simili presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,00	x	900,00	=	<b>165.600,00</b>
Valore superficie accessori:	22,00	x	900,00	=	<b>19.800,00</b>
					<b>185.400,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 185.400,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 185.400,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: 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	Ex-fabbricato rurale ad uso abitazione	184,00	22,00	185.400,00	185.400,00
				<b>185.400,00 €</b>	<b>185.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 28.200,00**  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.200,00**

### 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: **€. 200,00**  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.000,00**

data 04/11/2025

il tecnico incaricato  
Luca Fissore