



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

602/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

GIUDICE:

Dott.ssa ANNA CASTELLINO

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Daniela Conti

CF: CNTDNL69H48B111C

con studio in MONCALIERI (TO) VICOLO GIOBERTI 2

telefono: 338/7735364 email:

arch.dconti@gmail.com

PEC: dv.conti@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 602/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TORINO via Andrea Cisi 2, della superficie commerciale di **79,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (YYYYYYYYYYYYYYYY)

Appartamento posto a piano TERZO (4° F.T.) in edificio condominiale a 6 piani ft, e composto di due camere, cucina, bagno oltre a 2 balconi (lato strada e lato cortile), distinto con la sigla D/3 nelle piante allegate al regolamento di condominio sotto citato. Finiture di tipo civile, con opere di manutenzione straordinaria (impianti, pavimenti, rivestimenti, ecc) risalenti a circa 5 anni fa. Cantina pertinenziale a piano interrato, distinta con il numero 45 nelle piante allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia in data 24/10/1973 repertorio 33792.

Box auto con accesso da via Domenico Morelli 11/A della superficie commerciale di **13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (YYYYYYYYYYYYYYYY)

Box auto posto a piano primo interrato e distinto con il numero 50 nelle piante allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Marco VALENTE di Torino in data 18 settembre 2000, repertorio n. 7.907/1358, registrato a Torino il 5 novembre 1990 al n. 25.275.

Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 565 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CISI ANDREA n. 2 piano: 3 intestato a YYYYYYYYYYYYYYYY. **APPARTAMENTO**
Coerenze: Via Andrea Cisi, altro alloggio di proprietà di terzi, cortile, pianerottolo e vano scale;
- foglio 1110 particella 565 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 8, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CISI ANDREA n. 2 piano: S1, intestato a YYYYYYYYYYYYYYYY. **CANTINA**
Coerenze: sottosuolo di Via Morelli, altra cantina e corridoio comune.
- foglio 1122 particella 747 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 138, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: VIA MORELLI DOMENICO n. 11/A piano: S1, intestato a YYYYYYYYYYYYYYYY. **BOX AUTO**
Coerenze: area di manovra a due lati, sottosuolo strada privata ed altra autorimessa privata di proprietà di terzi.

L'edificio residenziale si sviluppa su 7 piani complessivi, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960; appartamento ristrutturato circa 5 anni fa.

Il complesso ove è posto il box auto è denominato "Condominio Autorimesse Alltair", ed è costituito da locali ad uso box auto posti a piano interrato. Immobile costruito nel 2000, dimensioni interne m 2,53 x 4,94 x 2,52 h.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data della valutazione:	09/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO dall'esecutato sig. YYYYYYYYYYYYYYYY, come meglio indicato sulla relazione del custode.

Ulteriori ricerche presso l'AdE non hanno rilevato presenza di contratti di locazione relativi ai beni in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario: gli oneri di cancellazione sono quantificati in via esclusivamente indicativa e non esaustiva per la sola trascrizione del pignoramento euro 200 di imposte ipotecarie, a cui sommano euro 59 di imposta di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria, per un totale di euro 294. Per le ipoteche giudiziali e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata; affinché l'ipoteca possa essere cancellata i costi da sostenere sono di euro 94 per oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito. In base alle ricerche effettuate presso l'ufficio provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte della certificazione ipotecare gli atti si sono rilevate le formalità elencate.

Dalle verifiche effettuate non sono stati rilevati gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Circa i beni oggetto della presente trattazione non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Si precisa che i dati relativi alle formalità sono stati reperiti dalle certificazioni allegate al fascicolo.

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:

1. Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Pier Carlo CALLIGARIS di Torino in data 28 gennaio 2000, repertorio n.265.033, registrato a Torino il 28 gennaio 2000 al n.1.050, con il quale la società "ALLTAIR S.R.L." si è impegnata a non alienare a terzi la proprietà del soprassuolo del complesso immobiliare in oggetto ed a cedere gratuitamente detta area alla Città di Torino.
2. **Il locale Autorimessa privata non potrà essere alienato separatamente dall'unità immobiliare ad uso abitativo, di cui è pertinenza, in base ad atto rogito Notaio Per Carlo Caligaris di Torino del 14/01/2000 rep. 264736 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Torino 1 in data 26/01/2000 ai nn 2436/1473 portante costituzione di vincolo di destinazione a favore del COMUNE DI TORINO.** Si precisa che tale vincolo di destinazione a favore del Comune di Torino delle autorimesse private ai sensi dell'art.9 della Legge 24 marzo 1989, n.122 è destinato a pertinenza inscindibile e separatamente non alienabile delle abitazioni comprese tra le vie Valdellatorre, Foglizzo, Corso Lombardia, Foligno et Borgaro; precisando che l'atto stesso è stato stipulato nell'interesse pubblico edilizio, per cui non potrà mai essere modificato nè revocato senza il consenso scritto e l'adesione espressa da parte della città di Torino.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 05/05/2021 ai nn 19614/3027, atto a rogito notaio ALESSIA SIBILLE di Torino del 28/04/2021 rep nn 25427/21555, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. sede Parma c.f. 02113530345, contro YYYYYYYYYYYYYY nato a Torino il 28/10/1973 c.f. YYYYYY73R28L219X, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per complessivi euro 82.500, di cui quota capitale euro 55.000, durata anni 20.

Ipoteca giudiziaria iscritta presso al Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/09/2023 ai nn 38935/5407, atto giudiziario del 07/12/2022 del Tribunale di Torino rep. 20242/2022 a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ivrea il 31/08/1966, c.f. XXXXXX66M31E379Y (titolare della Ditta Individuale XXX. di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede Gressoney Saint Jaen Loc. Ronke n 3, P.IVA 011416400176) contro YYYYYYYYYYYYYY sopra generalizzato per la quota intera della piena proprietà per complessivi euro 36.000 di capitale di euro 18.239,20.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 15/09/2025 a TORINO 1 ai nn. 39489/29712 Ufficiale Giudiziario Torino 1 del 01/09/2025 cron. 19749, a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato contro YYYYYYYYYYYYYY sopra generalizzato per la quota intera della piena proprietà.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**FABBRICATO RESIDENZIALE VIA ANDREA CISI 2 TORINO

Circa le spese ordinarie annue si precisa che l'amministratore, nonostante le ripetute richieste di chiarimenti ha fornito solo le tabelle che si allegano da cui risulta un importo annuo di spese generali pari a circa 850 euro; non è chiaro se tale importo sia comprensivo del riscaldamento, ma non parrebbe.

Circa le spese straordinarie emergono solo circa 310 euro relative alla presentazione di pratica in sanatoria relativa alle parti condominiali, di cui però la scrivente non ha ricevuto i necessari chiarimenti.

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi sono stati comunicati dall'attuale amministratore di condominio. Il regolamento di condominio – ricevuto dall'amministratore di condominio - risulta essere stato depositato con atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia in data 24/10/1973 repertorio 33792 (in allegato).

Dalla lettura di tale documento non sono emersi vincoli di particolare rilievo che limitassero l'utilizzo e/o la trasferibilità degli immobili oggetto della presente perizia, salvo quelli comunemente accettati, quali il divieto di adibire l'immobile ad attività che possano turbare la tranquillità, produrre rumore, esalazioni, ecc. e ad eccezione del divieto di vendere le cantine a soggetti non proprietari delle unità principali (appartamenti).

CONDOMINIO AUTORIMESSE ALLTAIR

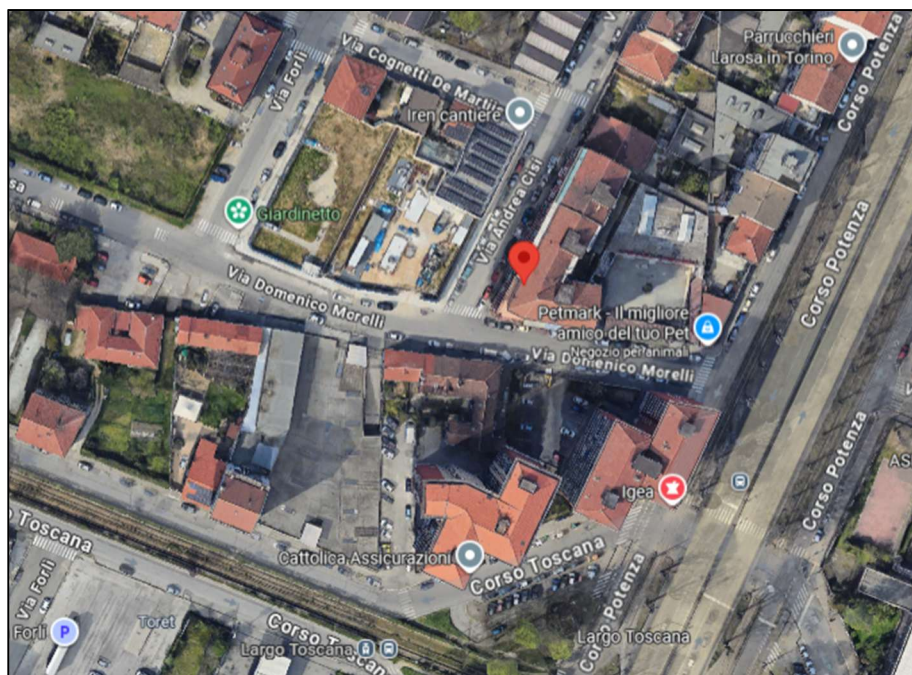
Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€. 160/anno
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi sono stati comunicati dall'attuale amministratore di condominio. Il regolamento di condominio – ricevuto dall'amministratore di condominio - risulta essere stato depositato con atto a rogito notaio Marco VALENTE di Torino in data 18 settembre 2000, repertorio n. 7.907/1358, registrato a Torino il 5 novembre 1990 al n. 25.275, e di cui si richiamano i seguenti articoli:

- l'articolo 1 per l'individuazione del complesso immobiliare;
- gli articoli 3 e 4 per l'individuazione delle parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune;
- l'articolo 6 per le servitù e vincoli negli stessi previsti;
- gli articoli 7 e 8 per i divieti ed obblighi negli stessi contenuti;
- gli articoli 9 e 10 per il riparto delle varie voci di spesa;
- l'articolo 19 per le riserve, diritti e facoltà a favore della società "ALLTAIR S.R.L."

Dall'interrogazione sul portale Sipee della Regione Piemonte, si è rilevata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, in conformità al certificato APE allegato alla provenienza e fornito dal notaio rogante; classe energetica "F", scadenza del certificato 18/03/2031, tuttavia si sottolinea che tale certificazione debba comunque essere oggetto di rifacimento in quanto a seguito dei lavori di ristrutturazione del 2021, che hanno compostato la sostituzione dei serramenti e l'installazione dell'impianto di climatizzazione, la classe energetica potrebbe essere variata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

YYYYYYYYYYYYYYYY nato a Torino il 28/10/1973 c.f. YYYYYYY73R28L219X per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2021), con atto stipulato il 28/04/2021 a firma notaio ALESSIA SIBILLE ai nn. 25426/21554 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 05/05/2021 ai nn 19611/14482

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

AAAAAAAAAAAAA nato a Torino il 13/03/1970 c.f. AAAAAAI70C13L219J per la quota di 1/1, in forza di

- successione della signora BBBBBBBBBBBBBB nata a Centuripe il 09/09/1935 c.f. BBBBBB35P49C471F deceduta il 03/11/2020 – denuncia di successione n 27302 vol 88888/21 reg a Torino 2 il 22/01/2021, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 03/02/2021 ai nn 4082/3043. Eredità accettata tacitamente in base ad atto rogito notaio ALESSIA SIBILLE del 28/04/2021 rep nn. 25426/21554, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 05/05/2021 ai nn 19613/14484
- successione del sig. CCCCCCCCCCCCCC nato a Centuripe il 09/12/1933 c.f. CCCCCC33T09C471I deceduto il 11/08/2013 – denuncia di successione n 3173 vol 9990/13 reg a Torino 2 il 28/10/2013, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 05/12/2013 ai nn 39536/28340. Eredità accettata tacitamente in base ad atto rogito notaio ALESSIA SIBILLE del 28/04/2021 rep nn. 25426/21554, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 05/05/2021 ai nn 19612/14483.

Alla sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB sopra generalizzata gli immobili pervennero IN PARTE mediante:

- successione in morte del sig. CCCCCCCCCCCCCC sopra generalizzato – denuncia di successione n 3173 vol 9990/13 reg a Torino 2 il 28/10/2013, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 05/12/2013 ai nn 39536/28340 (non risulta trascritta a suo favore l'accettazione di eredità).

ED IN PARTE unitamente al sig. CCCCCCCCCCCCCC sopra generalizzato mediante

- atto di compravendita a rogito Notaio Marco Valente di Torino del 19/10/2000 rep nn 8504 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino1 in data 31/10/2000 ai nn 38503/23089 da parte della società ALLTAIR SRL Società Unipersonale sede Torino c.f. 07732070011 (AUTORIMESSA)
- atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Gramaglia di Torino del 27/11/1973 rep n 19986 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino1 in data 27/11/1973 ai nn. 27927/24641, da parte del sig. DDDDDDDDDDDDDDDDD nato a Bologna il 25/07/1921 (ALLOGGIO E CANTINA)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7,1 PRATICHE EDILIZIE:

FABBRICATO RESIDENZIALE VIA ANDREA CISI 2 TORINO

- **Licenza edilizia n. 2448** rilasciata il 05/10/1960 intestata a Maestri Ing Mario, per lavori di Nuovacostruzione di casa a 5 piani f.t. + 1 arretrato, presentata il 07/12/1959 con il n. 1959/1/10447 di protocollo
- **Licenza edilizia n. 3660** rilasciata il 20/09/1961 intestata a DDDDDDDDDDDDDDD, per lavori di Variante a progetto, presentata il 06/07/1961 con il n. 1961/1/10108 di protocollo
- **Abitabilità n. 1309** rilasciata il 30/10/1967
- **Concessione precaria n. 83** rilasciata il 01/01/1976 intestata a Condominio, per formazione intercapedine presentata il 26/06/1976 con il n. 1976/1/367 di protocollo
- **Autorizzazione edilizia n. 764** rilasciata il 18/06/1982 intestata a Condominio, per “balconi” (lato cortile appartamento affaccianti su via Morelli) presentata il 25/03/1982 con il n. 1982/1/90078 di protocollo
- **Autorizzazione edilizia n. 1405** rilasciata il 24/05/1983 intestata a Condominio, per modifiche interne (sostituzione pannelli di vetro con muratura a protezione de cucinini verso via Morelli) presentata il 10/03/1983 con il n. 1983/1/90055 di protocollo
- **CILA protocollo n.2021/20/5151** presentata in data 10/03/2021, intestata a CCCCCCCCCCCCCC per manutenzione straordinaria (diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e nuova costruzione di

parte della pt [TUE art 6 bis])

- **CILA protocollo n.2021/20/17452** presentata in data 23/07/2021, intestata a YYYYYYYYYYYYYYYY per manutenzione straordinaria (demolizione e ricostruzione tramezzi e rifacimento impianti e pavimentazioni [TUE art 6 bis / 5 per lavori in corso])

CONDOMINIO AUTORIMESSE ALLTAIR

- **Autorizzazione edilizia n. 137** rilasciata il 10/02/2000 intestata a Soc. Alltair, per lavori di Costruzione autorimesse a un piano interrato di pertinenza, presentata il 04/05/1999 con il n. 1999/1/6313 di protocollo
- **D.I.A. prot. 1999/9/9724** presentata il 05/07/1999 intestata a Soc. Alltair, per D.I.A. L.662/96 (recinzioni) verificata positiva – data conclusione istruttoria 23/11/1999 – fine lavori 31/03/2000
- **D.I.A. prot. 2000/9/10685** presentata il 10/07/2000 intestata a Soc. Alltair Srl, per D.I.A. L.662/96 Variante Aut. 137/200 verificata positiva – data conclusione istruttoria 28/07/2000 –
- **Autorizzazione Abitabilità/Agibilità n. 43** rilasciata il 12/02/2001 intestata a Soc. Alltair Srl,

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

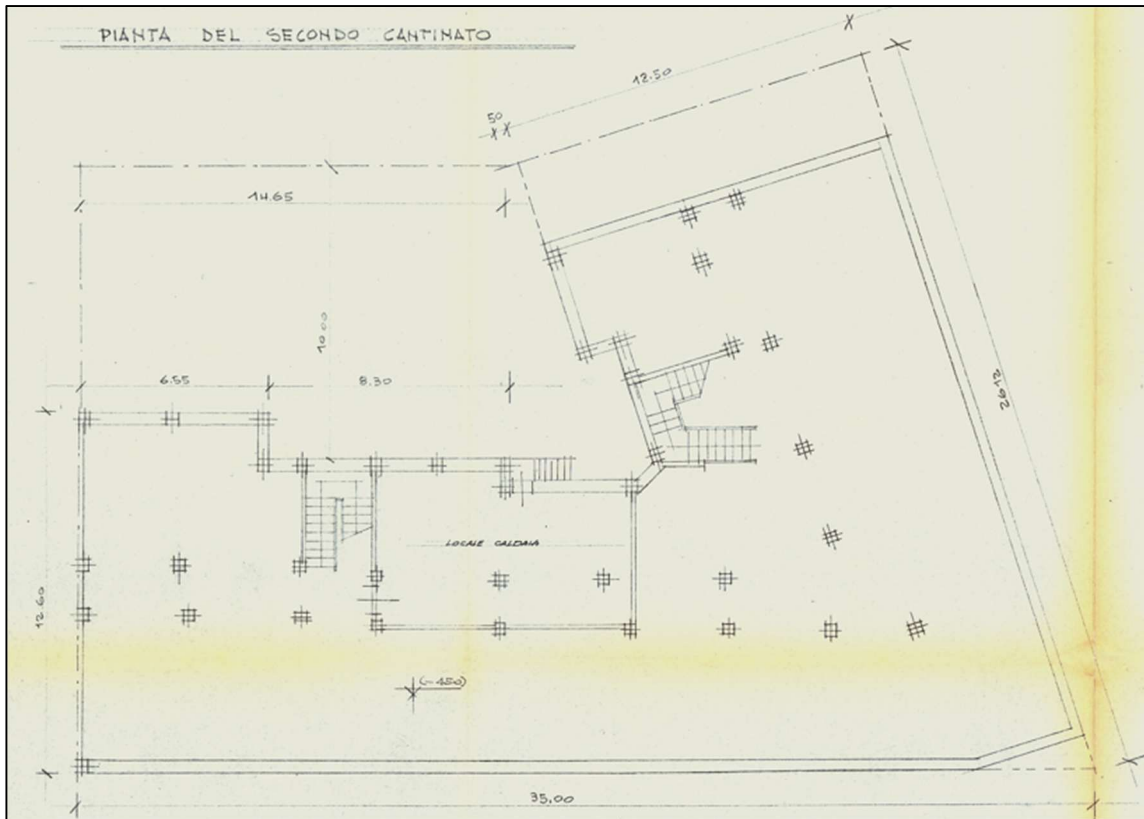
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

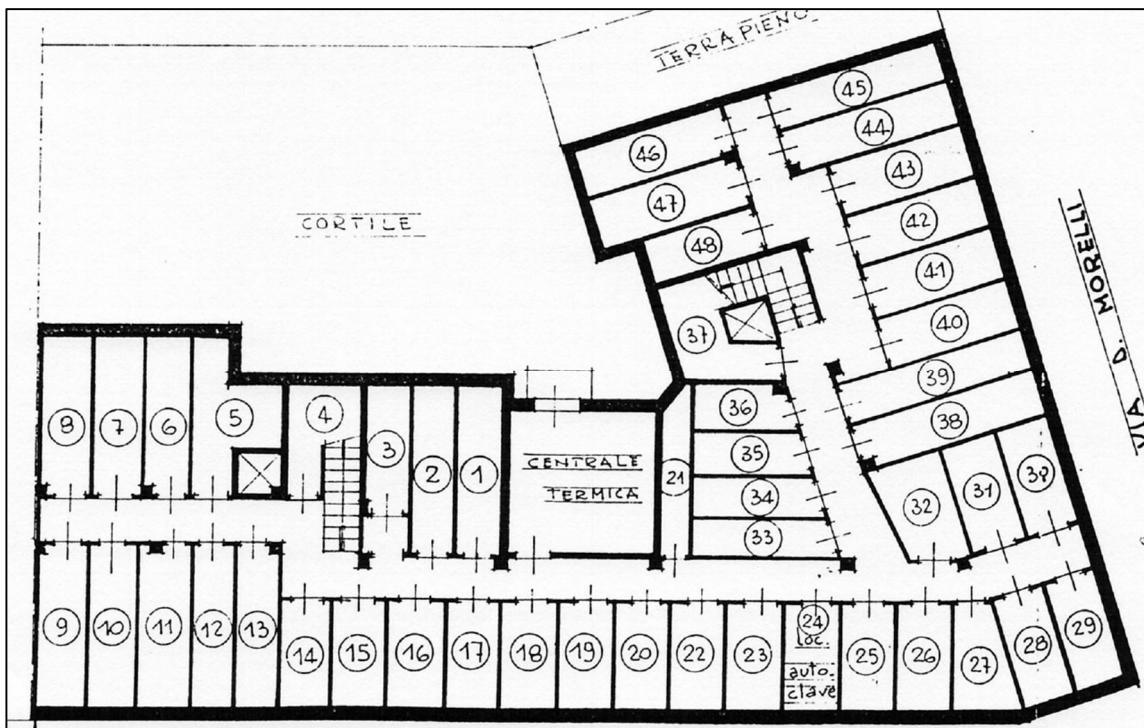
FABBRICATO RESIDENZIALE VIA ANDREA CISI 2 TORINO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica allegata ai provvedimenti abilitativi ad reperi, e con riferimento in particolare alla variante del 1961, si rileva che **la situazione non risulta conforme relativamente ai locali a piano interrato**: si è rilevata infatti la realizzazione delle cantine, mentre a livello progettuale a tale livello era previsto un unico grande locale; si inseriscono gli estratti planimetrici, a mo' di confronto, precisando che benchè l'estratto della pianta allegata al regolamento condominiale non abbia alcuna valenza circa la regolarità edilizia, fornisce una buona base di confronto a livello visivo, per comprendere quanto sopra descritto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tale situazione, riguardante tutto il piano e pertanto tutte le unità ricavate, potrà essere sanata solo attraverso una pratica edilizia presentata a livello condominiale, con costi e oneri difficilmente ipotizzabili in questa sede; si precisa che sarebbe auspicabile un rilievo completo per determinare quale pratica sia necessaria (CILA o SCIA se vi sono variazioni strutturali) per poi procedere a sanare complessivamente lo stato dei luoghi. La pratica edilizia CILA IN SANATORIA se presentata anche da un solo proprietario è una possibilità praticabile prevedendo i costi del professionista per circa 2.000 euro, la sanzione di 1.032 euro e i diritti di segreteria; detti gli importi si intendono al netto degli oneri fiscali. Tutte le cifre sono determinate in via puramente indicativa e non vincolante per la scrivente, con tutte le riserve del caso.



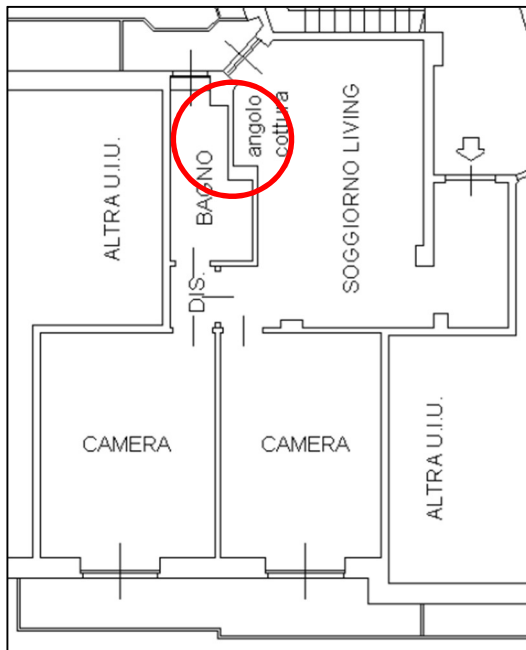
Estratto Licenza Edilizia n. 3660 rilasciata il 20/09/1961



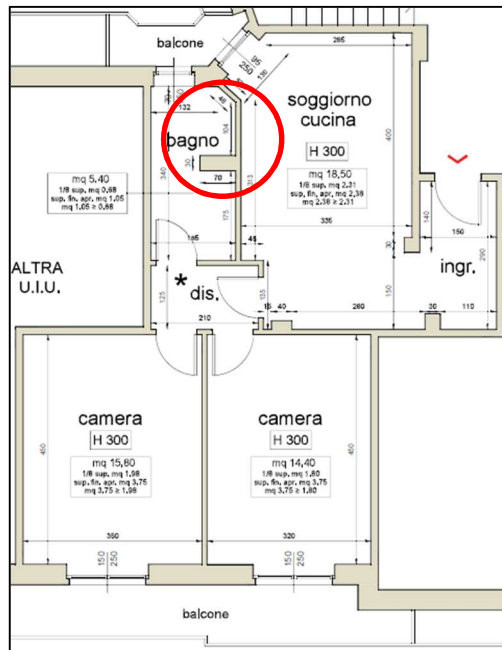
Estratto planimetria Regolamento di Condominio (1973)

Altra piccola difformità è la presenza dell'ascensore nel vano scala, non rappresentato sulla licenza n 3660 del 20/09/1961, ma che compare sull'autorizzazione n 1405 del 24/05/1983 che però riguarda altre opere.

Circa l'appartamento si precisa che rispetto alla rappresentazione grafica della CILA protocollo n.2021/20/17452 del 23/07/2021, la situazione è conforme, ad eccezione del mancato posizionamento della porta necessaria ai fini delle norme igienico-edilizia relative all'anti-bagno; la planimetria catastale rappresenta ancora una risega nel bagno che attualmente non c'è più; si precisa che tale fattispecie tuttavia non rappresenta una vera e propria difformità a livello catastale: in conformità con quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, si rileva che eventuali minime differenze, rientrano nel novero delle variazioni non significative, tali da non richiedere un aggiornamento planimetrico, in quanto non incidono sulla consistenza, sulla destinazione d'uso dei vani, né sulla identificazione catastale delle unità.



Estratto planimetria catastale



Estratto planimetria CILA prot. 2021/20/17452

CONDOMINIO AUTORIMESSE ALLTAIR

Non sono state rilevate difformità: l'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità, né per alloggio/cantina né per il box, ad eccezione di quanto sopra indicato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CISI 2 / VIA MORELLI 11/A, QUARTIERE LUCENTO

APPARTAMENTO, CANTINA E BOX

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via Andrea Cisi 2, della superficie commerciale di **79,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (YYYYYYYYYYYYYYYY)

Appartamento posto a piano TERZO (4° F.T.) in edificio condominiale a 6 piani ft, e composto di due camere,

cucina, bagno oltre a 2 balconi (lato strada e lato cortile), distinto con la sigla D/3 nelle piante allegato al regolamento di condominio sotto citato. Finiture di tipo civile, con opere di manutenzione straordinaria (impianti, pavimenti, rivestimenti, ecc) risalenti a circa 5 anni fa. Cantina pertinenziale a piano interrato, distinta con il numero 45 nelle piante allegato al regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia in data 24/10/1973 repertorio 33792.

Box auto con accesso da via Domenico Morelli 11/A della superficie commerciale di 13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (YYYYYYYYYYYYYYYY)

Box auto posto a piano primo interrato e distinto con il numero 50 nelle piante allegato al regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Marco VALENTE di Torino in data 18 settembre 2000, repertorio n. 7.907/1358, registrato a Torino il 5 novembre 1990 al n. 25.275.

Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 565 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CISI ANDREA n. 2 piano: 3 intestato a YYYYYYYYYYYYYYYY. **APPARTAMENTO**
Coerenze: Via Andrea Cisi, altro alloggio di proprietà di terzi, cortile, pianerottolo e vano scale;
- foglio 1110 particella 565 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 8, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CISI ANDREA n. 2 piano: S1, intestato a YYYYYYYYYYYYYYYY. **CANTINA**
Coerenze: sottosuolo di Via Morelli, altra cantina e corridoio comune.
- foglio 1122 particella 747 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 138, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: VIA MORELLI DOMENICO n. 11/A piano: S1, intestato a YYYYYYYYYYYYYYYY. **BOX AUTO**
Coerenze: area di manovra a due lati, sottosuolo strada privata ed altra autorimessa privata di proprietà di terzi.

L'edificio residenziale si sviluppa su 7 piani complessivi, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960; appartamento ristrutturato circa 5 anni fa.

Il complesso ove è posto il box auto è denominato "Condominio Autorimesse Alltair", ed è costituito da locali ad uso box auto posti a piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Lucento, nella periferia nord-ovest di Torino. Si tratta di un quartiere della Circoscrizione 5, nella zona nord-ovest di Torino, a circa 3-4 km dal centro città. E' un quartiere eterogeneo: comprende aree residenziali costruite soprattutto negli anni '50-'70, insieme a edifici più recenti e qualche nucleo storico. Vi è un'ampia presenza di aree verdi e parchi, tra cui il Parco Carrara / Parco della Pellerina (uno dei più grandi della città) e il piccolo parco di via Calabria collegato da piste ciclabili.

Lucento ha radici storiche antiche (es. il Castello di Lucento, del XIII secolo) e un'identità che collega passato rurale e sviluppo urbano successivo. Si tratta di quartiere popolare e periferico, con spazi di diversa qualità urbana: alcuni curati, altri un po' più trascurati o in trasformazione.

La zona è prevalentemente residenziale con tipologie edilizie miste: condomini anni '60-'70, case popolari, palazzine di più recente costruzione ed è dotata di servizi quali supermercati, scuole, farmacie e altre piccole attività commerciali, oltre ad avere trasporti pubblici urbani che collegano la zona al centro e ad altri quartieri (bus e tram), anche se non sempre con la frequenza della metro. La mobilità è comunque efficiente per vivere e muoversi in città.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ha struttura in C.A. con solai piani in laterocemento; le facciate e le parti comuni hanno caratteristiche tipologiche ed estetiche coerenti con la data di edificazione (inizio anni Sessanta del Novecento). E' presente impianto citofonico e ascensore.

L'alloggio - recentemente ristrutturato - è pavimentato con piastrelle in ceramica; il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza wc e doccia. I serramenti sono recenti e hanno il doppio vetro.

La dotazione di impianti è la seguente: impianto elettrico sottotraccia; Impianto di riscaldamento: centralizzato; Impianto riscaldamento acqua sanitaria: boiler; impianto di aria condizionata con split in tutti gli ambienti. Di tali impianti non è stato possibile aver la certificazione relativa alla sicurezza, pertanto nulla si può riferire in merito, benchè essendo stati completati circa 5 anni fa sono in buono stato manutentivo.

La cantina si trova a piano interrato, e corrisponde a quella indicata sulla planimetria catastale e sul regolamento di

condominio; i locali a questo livello presentano murature in mattoni prive di intonaco e pavimentazione, benchè internamente la cantina presenti pareti intonacate e pavimentazione in piastrelle di ceramica la porta è in legno.

Il box auto è inserito in un complesso di sole autorimesse, a 1 piano interrato; l'accesso avviene da passaggio carraio su via, con cancello motorizzato. Al termine della rampa si trova la corsia di scorrimento e accesso alle diverse unità immobiliari, tutte uso autorimessa; è presente una scala pedonale comune che collega il piano terreno con l'interrato. Il box ha misure interne pari a m 2,53 x 4,94 x 2,52 h, ed è chiuso da portone metallico basculante.

Data: 06/11/2025 - n. T130733 - Richiedente: CNTDNL69H48B111C

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0046349 del 18/03/2021	
	Comune di Torino Via Cisi Andrea civ. 2	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1110 Particella: 565 Subalterno: 54	Compilata da: Grimaldi Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 9462	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO TERZO
h = 3.00 m



Casato de Fabbricati - Simulazione al 06/11/2025 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1110 - Particella 565 - Subalterno 54 >
 VIA CISI ANDREA n. 2 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2025 - n. T130733 - Richiedente: CNTDNL69H48B111C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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
appartamento	69	x	100 %	=	69,00
balconi	11	x	20 %	=	3,30
cantina	8	x	20 %	=	2,40
Box	13	x	50%	=	6,50
Totale:	101				79,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALORI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Periferica/MADONNA%20DI%20CAMPAGNA

Codice zona: D10

Microzona: 35

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	5,2	7,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2500	L	7,6	11,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1500	L	7,1	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	1000	L	4,7	7	L
Box	Normale	660	1000	L	4,4	6,6	L
Posti auto coperti	Normale	530	800	L	4,7	7	L
Posti auto scoperti	Normale	400	600	L	3,4	5,1	L

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Indirizzo: via A. Cisi 2 Torino

Descrizione: Appartamento trilocale p. 1

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Prezzo richiesto: 119.000 pari a 1.487 Euro/mq Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 104.720 pari a 1.309 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Indirizzo: via B. Luini 104 Torino

Descrizione: Appartamento bilocale piano 1°

Superfici principali e secondarie: 65 mq

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.523 Euro/mq Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 87.120,00 pari a 1.340 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Indirizzo: Corso Lombardia 142 Torino

Descrizione: Appartamento trilocale piano 4°

Superfici principali e secondarie: 80

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.375 Euro/mq Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 96.800,00 pari a 1.210 Euro/mq



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Cisi 2 Torino	via Luini 104 Torino	corso Lombardia 14	via Cisi 2 Torino	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	119.000,00	99.000,00	110.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	12,00%	12,00%	12,00%	-----	%
Prezzo adottato	104.720,00	87.120,00	96.800,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	80,00	65,00	80,00	79,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	4	3	n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	5	5	4	5	n.
Zona (es. +1, +2,, -1, -2, ...)				0	n.
Qualità (es. +1, +2,, -1, -2, ...)				0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	
	vetustà dei servizi igienici (anni)	
	vita utile di un servizio igienico (anni)	
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	7.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 1.309,00	Prezzo marginale assunto : € 1.210,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	65,00	Prezzo marginale	€ 1.340,31	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 1.210,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	79,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.210,00	1.210,00	1.210,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.047,20	871,20	958,42
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	104.720,00	87.120,00	96.800,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-1.210,00	16.940,00	-1.210,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.094,40	1.742,40	-958,42
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	7.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	105.604,40	105.802,40	101.631,58

Prezzo corretto medio (€.)	103.346
-----------------------------------	----------------

errore medio % sui prezzi corretti	4,10%	errore < 5% : accettabile
------------------------------------	-------	---------------------------

Valore stimato (€.)	103.000
----------------------------	----------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza della garanzia per vizi del bene 10%	- 13.000,00
Altre limitazioni (difformità, locazione, ecc)	- 5.000,00
Arrotondamento	+ 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di Valutazione (IVS) in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità sarà equivalente al prezzo delle unità immobiliari comparabili prese in considerazione secondo scale di misurazione con unità crescenti o decrescenti prestabilite; la verifica di queste condizioni è rimessa al risultato della divergenza percentuale assoluta con la quale si accerta che la variabilità dei prezzi correnti non supera una determinata soglia massima comunemente accettata nella normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza inferiore al 7%. Si sono persi a riferimento comparabili in zona estratti del mercato immobiliare a quali si applica una riduzione di prezzo entro il 12% per sconto di trattativa.

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	79,30	0,00	103.000,00	103.000,00
				103.000,00 €	103.000,00 €

Assenza della garanzia per vizi: **- €. 13.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) e altri incerti **- €. 5.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

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
condomi
niali
insolute

nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 85.000,00

data 09/01/2026

il tecnico incaricato
Arch. Daniela Conti