



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

156/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Silvia Simonelli

CF:SMNSLV77H47E379G

con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4

telefono: 3478167304

email: silvia.simonelli@yahoo.it

PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a Torino, via Monte Valderoa n. 5 della superficie catastale di 47 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà proindivisa in capo a *** DATO OSCURATO *** - eseguito;
- 1/2 di piena proprietà proindivisa in capo a *** DATO OSCURATO *** - comproprietaria.

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di stabile di tipo condominiale, elevantesi a sette piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine, con ingresso dal civico n. 5 di via Monte Valderoa, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1130 n. 160. Si allega al n. 3 estratto della mappa catasto terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima:

- al piano sesto arretrato (settimo fuori terra): alloggio composto di una camera, tinello con cucinino e servizi, con terrazzo, distinto con il numero 14 (quattordici) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio di cui infra, posto alle coerenze: proprietà [REDACTED] od aventi causa, via Monte Valderoa, alloggio 13, vano scala e cortile;

- al piano sotterraneo: un vano cantina, distinto con il numero 12 (dodici) nella pianta del relativo piano contenuta nella citata planimetria, posto alle coerenze: cantine 11 e 13, centrale termica e corridoio comune.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto evincere che sia il terrazzo verso via che il balcone verso cortile sono stati abusivamente coperti da una tettoia e da una pensilina, non mantenibili.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini. La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale(catasto fabbricati):

foglio 1130 particella 160 sub. 14 (già fg. 40 n. 213 sub. 14), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 41 mq), rendita € 472,56, indirizzo catastale: via Monte Valderoa n. 5

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 19/06/2013 - Pratica n. TO0232213 bonifica identificativo catastale (n. 133706.1/2013): soppressione del Fg. 40 n. 213 sub. 14 e costituzione dell'attuale Fg. 1130 n. 160 sub. 14 per allineamento mappe;
- 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- 30/06/1987 - Impianto meccanografico.

Intestazione catastale:

- 1) *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]
- 2) *** DATO OSCURATO *** per il diritto di Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
*** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.600,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 02/02/2026, alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare è risultata occupata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** la quale ha consentito l'accesso esibendo copia di un contratto di locazione. Si riporta quanto indicato nella relazione del Custode in punto alla validità del contratto e alla sua opponibilità a terzi:

*"l'unità abitativa oggetto di pignoramento (censita al Foglio 1130, Particella 160, Subalterno 14) è risultata occupata dalla sopra identificata, Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , con contratto di locazione ad uso abitativo (che si allega) di anni 4+4, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98, dal 1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2025 (seconda scadenza), con canone mensile di € 370,00 (trecentosettanta/00) e registrato in data 31 gennaio 2018. Il contratto di locazione risulta, pertanto, scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva. Allo stato attuale il contratto di locazione non potrebbe rinnovarsi legittimamente di un ulteriore periodo quadriennale (fino al 31 dicembre 2029), previsto per i contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98, stante l'intervento del pignoramento in data anteriore rispetto al termine previsto per l'esercizio della facoltà, da parte del locatore, per esercitare la disdetta immotivata o la comunicazione di rinuncia al rinnovo (Cassazione, Sezione Terza civile, n. 11168/2015 – Cassazione, Sezione Terza civile, n. 19522/19). Nel caso di specie il pignoramento risulta trascritto in data 6 marzo 2025 ed il termine per l'esercizio della facoltà di disdetta è scaduto in data 30 giugno 2025 (sei mesi prima rispetto alla scadenza del 31 dicembre 2025).*

In data 29/12/2025 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare se vi fossero contratti di locazione registrati a nome del debitore e della comproprietaria e nella stessa data a richiedere all'Ufficio Anagrafe il certificato di residenza. La sig.ra *** DATO OSCURATO *** è risultata residente nel Comune di La Loggia (TO) via Aldo Moro n. 9 (si allega al n. 7 il certificato di residenza del 30/12/2025). Il sig. *** DATO OSCURATO *** in precedenza residente in via Monte Valderoa 5, risulta invece cancellato dall'Anagrafe della Popolazione Residente. Si allega al n. 8 l'attestazione di irreperibilità rilasciata dall'Anagrafe di Torino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base al Certificato ipotecario n. TO 440667 del 2025 ed alle verifiche effettuate dalla scrivente

presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, è stato possibile evincere che sull'immobile gravano le formalità di seguito indicate. Il procedimento esecutivo RGE 156-2025 è stato riunito con il procedimento esecutivo RGE 711-2025.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00

- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)

- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)

(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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:*

- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 5610 Registro Generale 39419

ipoteca volontaria derivante da atto a rogito Notaio SMIRNE PAOLO-MARIA Repertorio 2080/1485 del 17/11/2015

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: - *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà; - *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà;

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile staggito, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- ISCRIZIONE del 18/02/2016 - Registro Particolare 693 Registro Generale 4869

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 2015/24650 del 23/10/2015

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** , per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 14.500,00

ISCRIZIONE: € 15.435,40

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- ISCRIZIONE del 07/10/2016 - Registro Particolare 6016 Registro Generale 37823

ipoteca concessione amministrativa/riscossione EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Repertorio 3643/11016 del 05/10/2016

FAVORE: *** DATO OSCURATO *** , per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa;

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa;

CAPITALE: € 104.422,89

USCRIZIONE: € 208.845,78

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- ISCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 1199 Registro Generale 8222

ipoteca concessione amministrativa/riscossione dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 8375/11020 del 02/03/2020

FAVORE: *** DATO OSCURATO *** , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà proindivisa;

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà proindiviso;

CAPITALE: € 164.179,78

ISCRIZIONE: € 328.359,56

OGGETTO: la nota colpisce altri immobili oltre a quello oggetto di pignoramento, per cui potrà essere annotata solo per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima al C.F. al Fg. 1130 n. 160 sub. 14.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- TRASCRIZIONE del 06/03/2025 - Registro Particolare 6711 Registro Generale 8858

verbale di pignoramento immobiliare dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE
Repertorio 2745 del 14/02/2025

FAVORE: *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà pro-indivisa;

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà pro-indivisa;

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato censito al C.F. al Fg. 1130 n. 160 sub. 14, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- TRASCRIZIONE del 16/10/2025 - Registro Particolare 33563 Registro Generale 44700

verbale di pignoramento immobiliare dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE
Repertorio 22540 del 30/09/2025

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: - *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale; - *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale;

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile staggito, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che in alcune note di trascrizione/titoli è riportata erroneamente la sigla della provincia di nascita del sig. *** DATO OSCURATO *** come "CZ" in luogo del corretto "KR".

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
Millesimi condominiali:	47
Ulteriori avvertenze:	

Amministratore di Condominio

- Geom. Giuseppe Zirilli con studio in Torino, Via G. Grassi n. 19 - Tel. 011/433.19.30 - Mail: info@stuziozirilli.com

Si precisa che al momento del sopralluogo risultava affisso in bacheca il nominativo di altro amministratore:

- Dott. CUOCO Antonio, con studio in Torino, via Fattorelli n. 44 - tel. 0112054207

Regolamento di Condominio

Per il fabbricato è stato trascritto regolamento di condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio Cesare ROSSETTI in data 03/02/1970 rep. 66586/4954, registrato a Torino il 23/02/1970 al n. 5772 vol. 1146, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 03/03/1970 ai nn. 7623/10068. Si allega copia dell'atto al n. 5, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale. Si rimanda l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura.

In base alle tabelle millesimali, all'unità immobiliare pignorata, identificata con il n. "14", spettano le seguenti carature millesimali:

- 47/1000 per la comproprietà delle parti comuni e per la ripartizione delle spese generali - colonna "A";

- 97/1000 per la ripartizione delle spese di ascensore - colonna "B".

Spese Insolute

In data 13/01/2026 lo scrivente ha provveduto ad inviare allo studio Zirilli richiesta circa le spese insolute, richiesta già inoltrata in data 29/12/2025 dall'avvocato di parte procedente. Non avendo ricevuto riscontro dallo studio dell'amministratore, la scrivente non può riferire nulla circa le spese ordinarie e straordinarie da attribuirsi all'unità immobiliare oggetto di stima. Si allega al n. 6 la richiesta inviata. Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

In base alle verifiche presso il S.I.P.E.E. per l'unità immobiliare non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (titoli di provenienza ed altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), alla data attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base al certificato ipotecario n. TO 107303 del 2025 si sono ricostruite le vicende ventennali dell'immobile come di seguito indicato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
2. *** DATO OSCURATO ***

ai quali il diritto di piena proprietà è pervenuto in virtù del seguente atto:

- **11/02/2008:** atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo GRASSI REVERDINI di Torino rep. 93997/26332, registrato a Torino2 serie 1T n. 3406, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 ai nn. 8289/5625 e 8290/5626 in data 22/02/2008, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** vendette e trasferì ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono, in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà ed unitamente per l'intero, l'immobile oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **12/04/2002:** apertura di successione in morte della signora *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione n. 90 vol. 554, registrata a Chieri in data 19/09/2002 - trascritta presso l'A.d.E. di Torino1 in data 10/04/2003 ai nn. 10399/15796), che lascia a succedergli il marito sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'alloggio identificato al Fg. 40 n. 213 sub. 14. Successivamente è stata trascritta denuncia di successione testamentaria a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO *** in data 23/02/2010 ai nn. 8364/11737 (denuncia registrata all'Ufficio del registro di Chieri in data 08/02/2008 ai nn. 97/5550/8).
- **25/04/2007:** apertura di successione in morte della signora *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione n. 28 vol. 249, registrata a Torino 4° Ufficio delle Entrate in data 11/12/2007 - trascritta presso l'A.d.E. di Torino1 in data 20/08/2008 ai nn. 24900/37065). Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'A.d.E. di Torino1 il 22/02/2008 ai nn. 5625/8289, in seguito alla quale la piena proprietà dell'U.I. risulta in capo al fratello *** DATO OSCURATO ***.
- **23/01/2008:** atto per causa di morte - acquisto di legato e rinuncia ad azione di riduzione a rogito Notaio Giancarlo GRASSI REVERDINI rep. 93962/26319 del 23/01/2008, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 06/02/2008 ai nn. 3913/5667 e 3912/5666, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** ha dichiarato di prestare piena ed incondizionata acquiescenza alla condizioni contenute nel testamento della sig.ra *** DATO OSCURATO *** per cui la piena proprietà dell'U.I. al Fg. 40 n. 213 sub. 14 è stata ricondotta in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** fino alla data della sua morte avvenuta il 25/04/2007. Il testamento olografo della sig.ra *** DATO OSCURATO *** è stato pubblicato dal notaio GRASSI REVERDINI Giancarlo il 23/01/2008 al n. 93962 e registrato a Torino2 il 05/02/2008 al n. 2424.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle verifiche effettuate presso il Comune di Torino (Sistema EdificaTo) ed alla lettura del titolo di provenienza, è stato possibile accertare che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 in virtù dei provvedimenti edilizi di seguito indicati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie presentate a nome dei sig.ri *** DATO OSCURATO ***

- pratica edilizia prot. n. 1956 1 10418, intestata a per CASA 5 PIANI F.T. - con rilascio del **permesso edilizio n. 726 del 22/08/1956**;
- pratica edilizia prot. n. 1956 1 10416 del 1956, *** DATO OSCURATO *** per "sopraelevazione in via Monte Valderoa 5 di edificio già a cinque piani normali fuori terra con ulteriori due piani arretrati, modifiche piano cantinato e facciata e costruzione di basso fabbricato seminterrato uso autorimessa", con rilascio del **permesso edilizio n. 728 del 24/08/1956**;
- pratica edilizia prot. n. 1958 2 10003 del 18/03/1958, con rilascio di **autorizzazione all'abitabilità n. 387 del 19/08/1958** per edificio di cinque piani f.t. in via Monte Valderoa nn.c.. 5 e 7;
- pratica edilizia prot. n. 1958 2 30004 del 18/03/1958, con rilascio di **autorizzazione all'abitabilità n. 644 del 27/08/1958** da riferirsi "ai locali ricavati dalla sopraelevazione di edificio già a cinque piani fuori terra, con ulteriori due piani arretrati", a seguito di presentazione di licenza d'uso opere in conglomerato cementizio (prefettura di Torino div. IV n. 12311/975 del 02/03/1957).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In base al sopralluogo effettuato in data 02/02/2026 si sono riscontrate difformità tra il progetto di sopraelevazione assentito con **permesso edilizio n. 728 del 24/08/1956** e quanto rilevato nel sopralluogo consistenti nella copertura del terrazzo verso via pubblica e del balcone verso cortile.

La tettoia, realizzata con struttura metallica e copertura in lastre ondulate di polycarbonato e metalliche, non può essere mantenuta in quanto in contrasto con il regolamento edilizio del comune di Torino ed in particolare con quanto riportato nell' APPENDICE 1 Articolo A - Altezza dei fronti della costruzione (Hf), di cui per comodità di lettura viene di seguito riportato uno stralcio:

"A2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso - ed il punto più basso della linea di spiccatto. Non rientrano nel computo pergolati, qualora esclusivamente destinati a fornire il supporto per vegetazione rampicante o per teli ombreggianti, non stabilmente assicurati al manufatto, e costituiti da struttura in metallo o in legno strettamente limitata alla funzione portante, di altezza non superiore a metri 3,50 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,20.

"A17. Oltre le altezze massime sopra stabilite, ed esclusivamente per edifici prospettanti vie di larghezza non inferiore a metri 11,00, può essere consentita la realizzazione di un piano arretrato contenuto nella sagoma delimitata dal piano inclinato di 40° con l'orizzonte e passante per il piano dell'estradosso del terrazzino del piano arretrato alla distanza di un metro dal filo di fabbricazione. Oltre detta sagoma limite sono consentiti unicamente cornicioni aggettanti non oltre metri 0,70.

nonché le opere di cui al comma A2, ultimo capoverso, e al comma A7 del presente articolo",

Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla rimozione e smaltimento della tettoia e della pensilina a copertura del balcone verso cortile, entrambe non mantenibili.

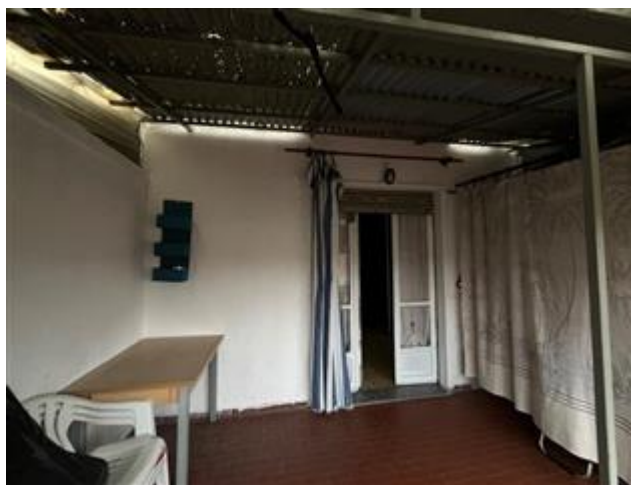
Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto di tale aspetto.

Si segnalano ulteriori differenze tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel progetto assentito (vedasi allegato n. 10), rientranti nel regime delle tolleranze edilizie:

1. il terrazzo su via Monte Valderoa è stato realizzato di maggiore larghezza, seppur non quotata nel disegno assentito;
2. le divisioni dai terrazzi delle unità immobiliari confinanti, rappresentati sommariamente con linea sottile, sono stati costruiti con tramezzi in muratura.



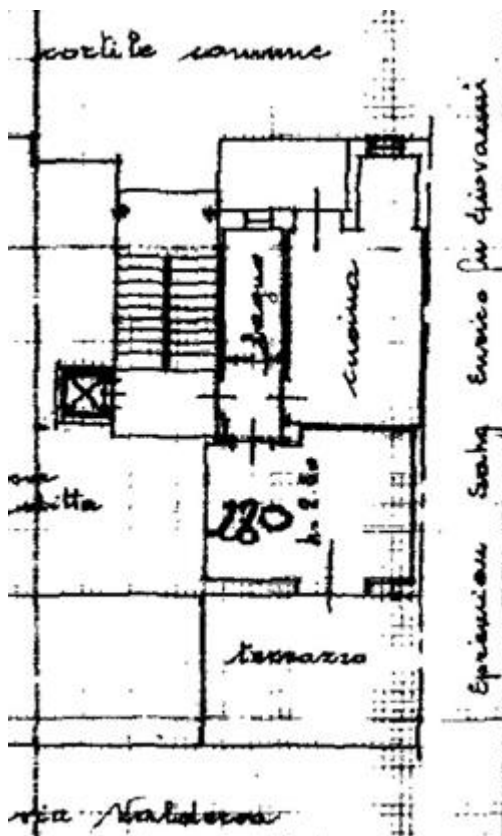
TETTOIA ABUSIVA



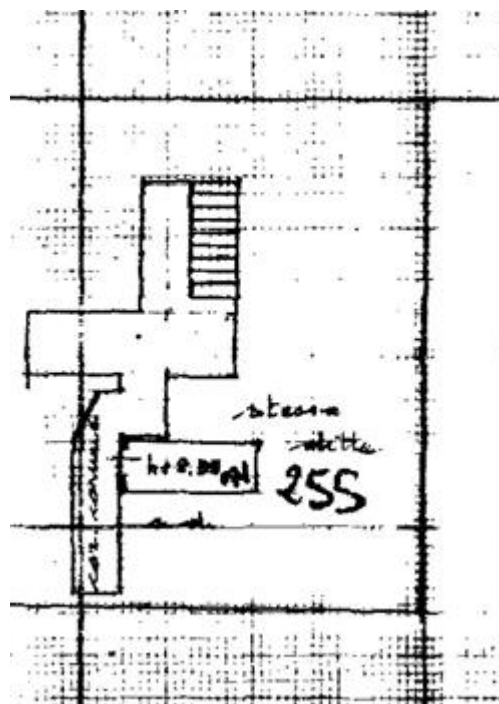
TETTOIA ABUSIVA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale attualmente in atti, risalente al 02/04/1957, è conforme a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 02/02/2026.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - PIANTA ALLOGGIO - fuori scala



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - PIANTA CANTINA - fuori scala

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ubicato secondo il vigente piano regolatore in

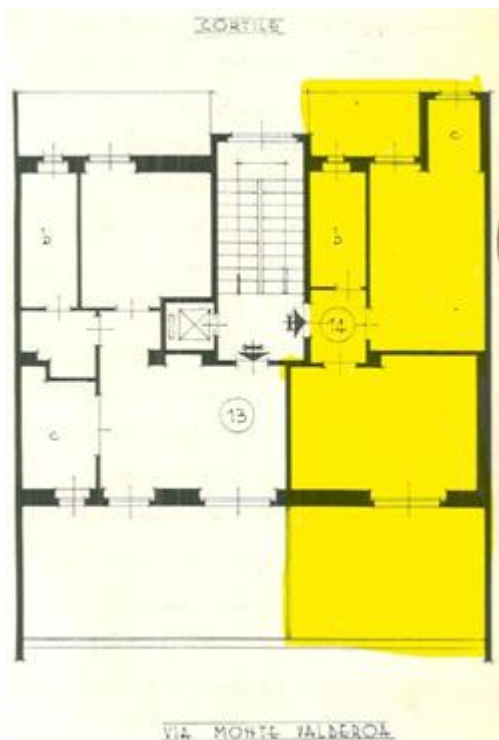
- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35), normata dall'art. n. 12 delle Norme tecniche di attuazione - in area "Residenza R2", con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.

Si allega al n. 11 estratto urbanistico reso consultabile dal portale Torino Facile.

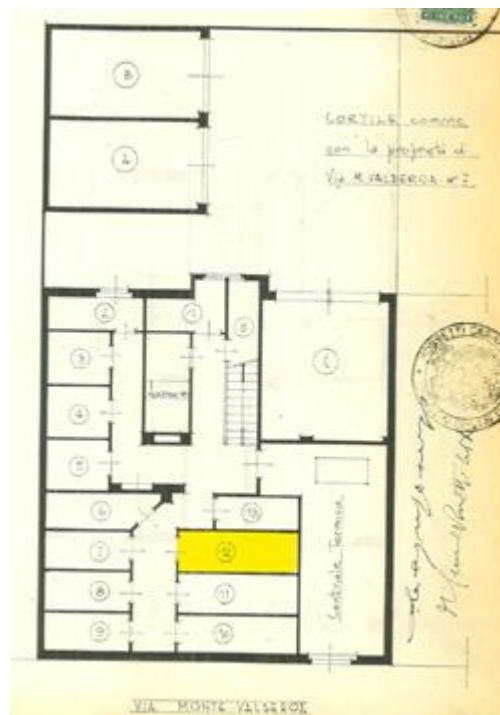
In merito agli altri aspetti riguardanti la conformità edilizia-urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 9) e si pre specifica, in ogni caso, che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, si segnala che non è stato riportato nel Certificato ipotecario l'atto di acquisto dell'U.I. da parte della sig.ra [REDACTED]. Le ricerche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 hanno dato esito negativo, per cui si crede che l'atto sia anteriore al periodo meccanizzato (dal 02/01/1973). Si resta a disposizione della Procedura qualora si ritenesse opportuno reperire copia del titolo.



PLANIMETRIA "L" REGOLAMENTO DI CONDOMINIO -
ALLOGGIO - fuori scala



PLANIMETRIA "C" REGOLAMENTO DI CONDOMINIO -
CANTINA - fuori scala

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ha potuto effettuare esclusivamente una verifica visiva e sommaria degli impianti a servizio dell'unità immobiliare (impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, ove presenti), senza esecuzione di prove di funzionamento, verifiche strumentali o accertamenti di rispondenza alla normativa vigente, attività che esulano dalle competenze dello scrivente e che non risultano in ogni caso praticabili in assenza di idonea documentazione tecnica.

Non è stata prodotta né reperita documentazione attestante la conformità o rispondenza degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio in ordine alla loro conformità normativa, sicurezza, efficienza o stato manutentivo.

In considerazione della natura della procedura, della mancata disponibilità di certificazioni e dell'assenza di verifiche tecniche approfondite, gli impianti devono ritenersi non verificati e la stima è stata effettuata tenendo conto, in via prudenziale, della possibile necessità di interventi di adeguamento o rifacimento, i cui oneri restano integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che ciò comporti assunzione di responsabilità in capo allo scrivente.

BENI IN TORINO VIA MONTE VALDEROA 5, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Torino, via Monte Valderoa n. 5 della superficie catastale di 47 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà proindivisa in capo a *** DATO OSCURATO *** - esecutato;
- 1/2 di piena proprietà proindivisa in capo a *** DATO OSCURATO *** - comproprietaria.

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di stabile di tipo condominiale, elevantesi a sette piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine, con ingresso dal civico n. 5 di via Monte Valderoa, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1130 n. 160. Si allega al n. 3 estratto della mappa catasto terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima:

- al piano sesto arretrato (settimo fuori terra): alloggio composto di una camera, tinello con cucinino e servizi, con terrazzo, distinto con il numero 14 (quattordici) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio di cui infra, posto alle coerenze: proprietà [REDACTED] od aventi causa, via Monte Valderoa, alloggio 13, vano scala e cortile;

- al piano sotterraneo: un vano cantina, distinto con il numero 12 (dodici) nella pianta del relativo piano contenuta nella citata planimetria, posto alle coerenze: cantine 11 e 13, centrale termica e corridoio comune.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto evincere che sia il terrazzo verso via che il balcone verso cortile sono stati abusivamente coperti da una tettoia e da una pensilina, non mantenibili.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale(catasto fabbricati):

foglio 1130 particella 160 sub. 14 (già fg. 40 n. 213 sub. 14), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 41 mq), rendita € 472,56, indirizzo catastale: via Monte Valderoa n. 5

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 19/06/2013 - Pratica n. TO0232213 bonifica identificativo catastale (n. 133706.1/2013): soppressione del Fg. 40 n. 213 sub. 14 e costituzione dell'attuale Fg. 1130 n. 160 sub. 14 per allineamento mappe;
- 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- 30/06/1987 - Impianto meccanografico.

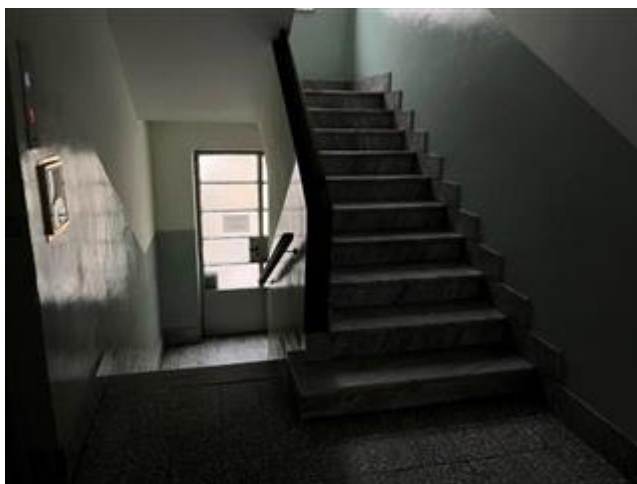
Intestazione catastale:

1) *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED] URATO *** per il diritto di Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
*** DATO OSCURATO ***



FACCIATA SU VIA MONTE VALDEROA



VANO SCALA COMUNE

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AREA (ZONA BARRIERA DI MILANO)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base al sopralluogo effettuato in data 02/02/2026 ed a quanto è stato possibile riscontrare da esame visivo, in merito a finiture ed impianti si descrive l'immobile come segue:

- pavimenti: in piastrelle di graniglia per ingresso, camera e tinello; in piastrelle di ceramica per cucinino e bagno; piastrelle di clincher per il terrazzo, battuto di cemento per il locale cantina ed il balcone lato cortile.
- rivestimenti: intonaco civile tinteggiato per le pareti, piastrelle di ceramica per il bagno e l'angolo cottura; soffitto rivestito con pannelli a quadrotti; pareti a rustico per il locale cantina;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di lavabo, piatto doccia con box, bidet e tazza wc;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, collegato a radiatori a colonna in ghisa con installati ripartitori, caldaia murale installata sul balcone verso cortile per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti incassati ed in parte in canaline esterne; presenti interruttore magnetotermico (salvavita) e citofono apriporta; non verificando la sezione e distribuzione dei cavi non è possibile accertare se questo risulti a norma. Si precisa che il locale cantina è privo di impianto elettrico autonomo.

Si allega al n. 1 ampia documentazione fotografica dell'alloggio e della cantina, oggetto di pignoramento, nonché delle parti comuni, rimandando l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta visione. L'unità immobiliare si trova in scadenti condizioni di conservazione con finiture ed

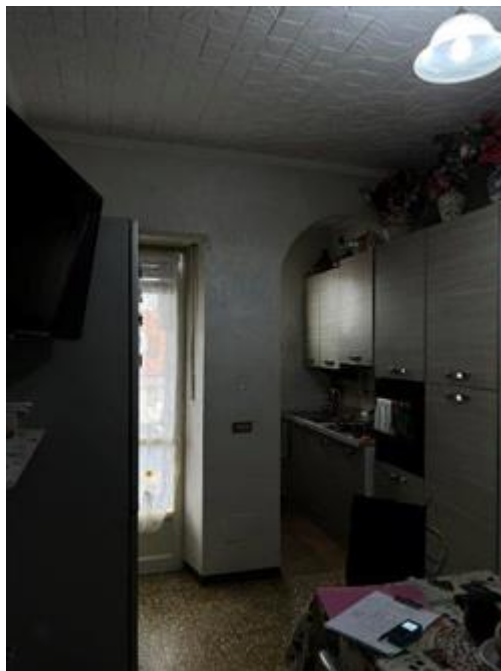
impianti vetusti, per cui saranno necessari lavori di ristrutturazione.



TERRAZZO COPERTO



DETTAGLIO PORTAFINESTRA



ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA



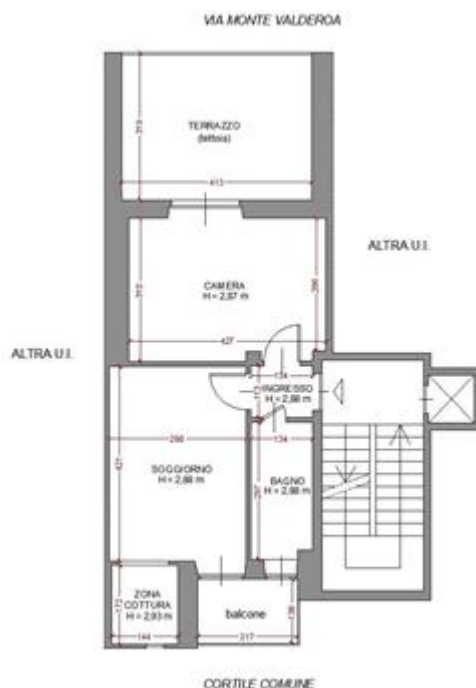
SERVIZIO IGIENICO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantina	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO ATTUALE ALLOGGIO - fuori scala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Portale ASTE IMMOBILIARI

Descrizione: alloggio al piano secondo composto da ingresso, disimpegno, una camera, cucina, bagno, ripostiglio e veranda, oltre a cantina al piano interrato

Indirizzo: via Monte Valderoa n.c. 7

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/05/2025

Fonte di informazione: Portale ASTA LEGALE - procedura Esecuzione Immobiliare n. 436/2019

Descrizione: alloggio al piano terreno con cantina al piano interrato

Indirizzo: via Monte Valderoa 3 (Fg. 1130 n. 158 sub. 1)

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 535,71 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 535,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 535,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/02/2025

Fonte di informazione: Esecuzione Immobiliare RGE 803/2024

Descrizione: alloggio al piano quinto (VI f.t.) composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, e servizi, due balconi, oltre ad un locale cantina al piano interrato - occupata senza titolo.

Indirizzo: via Monte Valderoa n.c. 1 (fg. 1130 n. 154 sub. 64)

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

Valore Ctu: 41.761,00 pari a: 745,73 Euro/mq

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/01/2023

Fonte di informazione: A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 rp./rg. 3247/4224 del 01/02/2023 - atto a rogito Notaio Alessia SIBILLE rep. 29218/24852 del 25/01/2023

Descrizione: alloggio al piano primo (II f.t.) composto di ingresso, una camera, cucina e servizi, oltre ad un locale cantina al piano interrato

Indirizzo: via Monte Valderoa n.c. 7 (sub. 16)

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 655,17 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 rp. 20774 del 2024

Descrizione: alloggio al piano terzo (IV f.t.), composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino e bagno, oltre a cantina al piano interrato

Indirizzo: via Monte Valderoa n.c. 7 (sub. 20)

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 897,44 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 rp. 38402 del 2021

Descrizione: alloggio al piano terzo composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino e servizi,

oltre a locale cantina al piano interrato

Indirizzo: via Monte Valderoa n.c. 7 (sub. 20)

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 679,49 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

- 1) l'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) da cui si è desunto che l'immobile ricade in zona D20 – PERIFERICA/BARRIERA DI MILANO per cui vengono forniti per abitazioni di tipo economico in stato normale i valori minimo e massimo di 570 €/mq e 860 €/mq;
- 2) l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, con consultazione di alcuni atti di compravendita di immobili nello stesso stabile, come sopra riportati;
- 3) I principali portali di annunci immobiliari, tenendo conto che i valori pubblicati sono soggetti a sconto per trattativa commerciale;
- 4) la consultazione di perizie redatte nell'ambito di procedure di vendita coatta, come pubblicate presso i principali portali di aste giudiziarie e come sopra riportati.

Fatte queste brevi premesse, mediando i valori raccolti con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

- valore unitario di riferimento: 715 €/mq

- superficie di riferimento: 47 mq*

$715 \text{ €/mq} \times 47 \text{ mq} = \text{€ } 33.605$ da arrotondarsi a € 33.600

* la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per assenza di garanzie nonchè mancanza di certificazione degli impianti (circa 6%)	-2.000,00
decurtazione per ripristino conformità edilizia (costi di rimozione e smaltimento di pensilina e tettoia a copertura del balcone e del terrazzo)	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,00	0,00	27.600,00	27.600,00
				27.600,00 €	27.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.600,00**

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: **€. 27.600,00**

data 17/03/2026

il tecnico incaricato
Silvia Simonelli