



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Oggetto della presente relazione è la porzione immobiliare facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Torino, Strada Bertolla civici numeri 17/A – 19 – 19 bis/A e precisamente:

con accesso da Strada Bertolla numeri 17/A e 19 bis/A:

- al piano interrato: un locale ad uso magazzino o deposito composto da unico vano divisibile, confinante con area di manovra a più lati, intercapedine verso Strada Comunale di Bertolla, cantine 6-1-2, locale ascensore, cantina 1, corridoio comune, altro locale ascensore e autorimessa 1B.

E come meglio detto locale risulta graficamente individuato con la sigla “1M” nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale della casa allegata all’atto di deposito del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido ASTORE in data 27/02/1990 rep. 248543, registrato a Torino il 09/03/1990 al n. 10557.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 22, Particella 628, Sub 42 – STRADA BERTOLLA n. 19, Piano S1, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 203 m², Superficie Catastale Totale: 208 m², Rendita Euro 440,33,**

dati derivanti da:

- *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";*
- *"VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2014 Pratica n. TO0517800 in atti dal 03/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 387750.1/2014)";*
- *"VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2004 Pratica n. TO0092957 in atti dal 25/02/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9153.1/2004)";*
- *"COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 (n. 1627TO/1989)";*

ed intestata come segue:

- ***** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;**

a seguito di *Atto del 28/07/2016 Pubblico ufficiale CORDERO DI MONTEZEMOLO MA Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 269448 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23414.1/2016 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 08/08/2016.*

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1094 Particella n. 530, quale Ente Urbano della superficie di 3.690 mq.

Nel trasferimento saranno comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare in oggetto, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso e destinazione e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,00 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:	€. 53.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.800,00
Data della valutazione:	04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, veniva fissata la data per effettuare il sopralluogo per il giorno lunedì 23 febbraio 2026 alle ore 14,30.

Lo scrivente provvedeva, pertanto, a trasmettere comunicazione al debitore mediante lettera raccomandata ed ordinaria, informandolo del sopralluogo fissato.

In tale occasione veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per conto dell'I.V.G., il sig. *** DATO OSCURATO *** per delega dell'esecutato, il quale consentiva l'accesso.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale non sono emersi contratti attivi relativi all'immobile in oggetto.

Dalla relazione depositata al PCT da parte del custode, emerge che, all'esito delle verifiche compiute, l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** e con la presenza, all'interno, di alcuni beni mobili e masserizie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 28/01/2026, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Torino, Strada Bertolla n. 19, quale locale magazzino censito al Fg. 22 N. 628 Sub. 42, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 329,00 (€ 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta libera da tali pesi e di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** , già generalizzato, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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:

ipoteca volontaria iscritta il 08/08/2016 a TORINO 1 ai nn. 32639/5094, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto a rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO del 28/07/2016 rep. n. 269449/26720, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà,

Importo ipoteca: € 60.000,00

Importo capitale: € 108.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

La formalità risulta gravare sul solo bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 14/04/2025 a TORINO 1 ai nn. 15674/11801, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ivrea (TO) in data 17/03/2025 rep. 1307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro il sig. *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà.

La formalità risulta gravare sul solo bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 39.366,22

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato depositato con atto a rogito Notaio Placido ASTORE in data 27/02/1990 rep. 248543, registrato a Torino il 09/03/1990 al n. 10557.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO *** (titolare dello studio *** DATO OSCURATO ***), senza nulla togliere all'interesse del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

“ART. 2 – USO DELLE PARTI COMUNI

... omissis ...

2.5 – Uso del magazzino

L'unità immobiliare sita al piano interrato contrassegnata con il n. 1 M sarà destinata a magazzino con l'obbligo per il proprietario e suoi aventi causa ad utilizzarla esclusivamente ad uso magazzino con divieto in modo assoluto a depositi di materiali nocivi, pericolosi ed infiammabili e che diano luogo a cattive esalazioni.

L'unità immobiliare potrà utilizzare l'accesso sia da Strada Bertolla n. civico 17/A e 19 bis/A. Dalle tabelle millesimali allegate al suddetto Regolamento di Condominio, risulta che all'unità in oggetto, distinta con la sigla "1 M", competano 322,70/1000 – Tabella C "Millesimi proprietà spese generali".

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO *** (titolare dello studio *** DATO OSCURATO ***), il quale consegnava i verbali delle assemblee condominiali ordinarie con i relativi esercizi del 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, oltre al preventivo 2026 ed ai riparti della gestione straordinaria per infiltrazioni box.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto indicato dalla documentazione condominiale trasmessa (allegata alla presente relazione) circa le spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria

• esercizio ordinario 2021

- totale gestione: - € 1.050,65
- saldo esercizio prec.: - € 6.801,50
- acconti versati: € 0,00
- saldo finale: - € 7.852,15

• esercizio ordinario 2022

- totale gestione: - € 1.956,53 (di cui € 680,00 di movimentazioni personali)
- saldo esercizio prec.: - € 7.852,15
- acconti versati: € 0,00
- saldo finale: - € 9.808,68

• esercizio ordinario 2023

- totale gestione: - € 1.989,99 (di cui € 200,00 di movimentazioni personali)
- saldo esercizio prec.: - € 9.808,68
- acconti versati: + € 1.150,03
- saldo finale: - € 10.648,64

• esercizio ordinario 2024

- totale gestione: - € 1.594,29
- saldo esercizio prec.: - € 10.648,63
- acconti versati: € 0,00
- saldo finale: - € 12.242,92

• esercizio ordinario 2025

- totale gestione: - € 5.263,24 (di cui € 3.652,48 di movimentazioni personali)
- saldo esercizio prec.: - € 12.242,91
- acconti versati: € 0,00
- saldo finale: - € 17.506,15

• preventivo ordinario 2026

- totale gestione: - € 2.825,11
- saldo esercizio prec.: - € 17.506,15
- acconti versati: € 0,00 (*in corso*)
- saldo finale: - € 20.331,26

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirino intorno a circa € 1.600,00 annui.

Gestione Straordinaria**• verbale assemblea 06/11/2019 (infiltrazioni box)**

- o totale gestione: - € 19.034,96
- o acconti versati: + € 0,00
- o saldo finale: - € 19.034,96

RIEPILOGO

Gestione Ordinaria: € 20.331,26

Gestione Straordinaria: € 19.034,96

TOTALE: € 39.366,22

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 28/01/2026, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, quale sig. *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzato, effettuata presso il casellario di iscrizione a ruolo Area Civile è emersa l'iscrizione del procedimento di ingiunzione ante causam (R.G. 14301/2022 a favore del *** DATO OSCURATO ***), mentre dal Casellario Giudiziale della Procura di Torino non è pervenuto riscontro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 14/04/2025. In tale data, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari ad 1/1 del sig. *** DATO OSCURATO ***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 28/01/2026, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 28/07/2016)

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO del 28/07/2016 rep. 269448/26719, trascritto a TORINO 1 il 08/08/2016 ai nn. 32638/23414.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 24/07/2001 al 28/07/2016)

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà;

in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio, quale atto di compravendita a rogito Notaio Fernanda PEROSINO del 24/07/2001 rep. 38742, trascritto a TORINO 1 il 03/08/2001 ai nn. 31890/20902.

(anteriamente al 24/07/2001)

*** DATO OSCURATO *** (per la quota di 35/100 di proprietà), *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 35/100 di proprietà) e *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 30/100 di proprietà).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,

paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.40 – Residenza R9. Inoltre, dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P).

L'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non risulta soggetta al relativo campo di applicazione.

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 108 del 29/01/1987, intestata a Società Immobiliare Valeriana, per la costruzione di fabbricato uso residenziale;

Concessione Edilizia n. 626 del 26/05/1988, intestata a Società Immobiliare Valeriana, per opere in variante;

Concessione Edilizia n. 1471 del 01/12/1988, intestata a Società Immobiliare Valeriana, per la recinzione;

Concessione Edilizia n. 750 del 29/12/1988, intestata a Società Immobiliare Valeriana, per opere in variante;

Concessione Edilizia n. 743 del 24/10/1989, intestata a Società Immobiliare Valeriana, per opere in variante;

Concessione Edilizia n. 842 del 24/10/1989, intestata a Società Immobiliare Valeriana, per ampliamento box interrati;

Autorizzazione di Abitabilità n. 112 del 23/04/1998.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.40 – Residenza R9.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P).

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rilevati, sussistono alcune difformità edilizie, più precisamente consistenti principalmente in alcune lievi irregolarità di esecuzione dei muri interni (riseghe murarie) e nella differente realizzazione delle aperture verso l'intercapedine lato strada.

Si fa presente che l'elaborato grafico progettuale non risulta corredato da quote di dettaglio e, pertanto, non risulta possibile chiarire inequivocabilmente eventuali ulteriori difformità.

Si segnala, altresì, che risulta una differente rappresentazione di alcuni pilastri interni, cui risulta correlato il deposito del Certificato di Collaudo ai fini dell'agibilità dell'immobile con Denuncia n. 2774 del 07/08/1987.

Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile in oggetto nella planimetria catastale abbinata, si segnalano le medesime differenze.

Si ritiene precisare, infine, che negli elaborati progettuali il locale in oggetto viene definito “a disposizione”, senza la dicitura “magazzino”, ma ai fini dell'agibilità, è stato indicato, tra gli altri, “un magazzino condominiale”.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà presentare un'istanza edilizia in sanatoria, con successivo aggiornamento planimetrico catastale.

In funzione di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione forfettaria di € 5.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, la quale deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' BASSA

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

Costi di regolarizzazione: €. 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

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

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, STRADA BERTOLLA N. 19

LOCALE MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è la porzione immobiliare facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Torino, Strada Bertolla civici numeri 17/A – 19 – 19 bis/A e precisamente:

con accesso da Strada Bertolla numeri 17/A e 19 bis/A:

- al piano interrato: un locale ad uso magazzino o deposito composto da unico vano divisibile, confinante con area di manovra a più lati, intercapedine verso Strada Comunale di Bertolla, cantine 6-1-2, locale ascensore, cantina 1, corridoio comune, altro locale ascensore e autorimessa 1B.

E come meglio detto locale risulta graficamente individuato con la sigla "1M" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale della casa allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido ASTORE in data 27/02/1990 rep. 248543, registrato a Torino il 09/03/1990 al n. 10557.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 22, Particella 628, Sub 42 – STRADA BERTOLLA n. 19, Piano S1, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 203 m², Superficie Catastale Totale: 208 m², Rendita Euro 440,33,**
dati derivanti da:
 - "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
 - "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2014 Pratica n. TO0517800 in atti dal 03/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 387750.1/2014)";

- “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2004 Pratica n. TO0092957 in atti dal 25/02/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9153.1/2004)*”;
 - “*COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 (n. 1627TO/1989)*”;
- ed intestata come segue:
- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/1;*
- a seguito di *Atto del 28/07/2016 Pubblico ufficiale CORDERO DI MONTEZEMOLO MA Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 269448 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23414.1/2016 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 08/08/2016.*

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1094 Particella n. 530, quale Ente Urbano della superficie di 3.690 mq.

Nel trasferimento saranno comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare in oggetto, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso e destinazione e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Torino, in zona Bertolla, nel lotto compreso tra la Strada di San Mauro, il confine territoriale con il Comune di San Mauro Torinese, il canale derivatore AEM e la Via R. Fattorelli.

La zona risulta ben dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è sita nel complesso condominiale di Strada Comunale di Bertolla n. 19.

Detto fabbricato, la cui edificazione risale alla seconda metà degli anni Ottanta del Novecento, risulta elevato a quattro piani fuori terra su pilotis, oltre sottotetto ed interrato.

La struttura portante è in cemento armato, con murature perimetrali rifinite in paramano.

L'accesso al complesso condominiale avviene sia mediante un portoncino pedonale, sia mediante due cancelli carrai, di cui uno sull'area a parcheggio a piano terreno ed uno sull'area box autorimessa al piano interrato.

In particolare, l'accesso carraio al piano interrato avviene mediante un cancello in metallo verniciato con apertura automatizzata.

L'unità in esame è ubicata al piano interrato, accessibile dal cancello carraio summenzionato mediante percorso sulla rampa di discesa di collegamento al piano stradale.

L'area di manovra risulta pavimentata in tessere di grès e da questa è possibile raggiungere i doppi accessi dell'unità in oggetto, il cui principale avviene con apertura a doppia anta metallica scorrevole.

Detta unità, della superficie commerciale di circa 209 mq, si compone di unico ampio locale che presenta pavimentazione interna in tessere di grès e pareti intonacate.

Sono presenti due serramenti esterni in metallo verniciato e vetri retinati con apertura a vasistas, esposti verso l'intercapedine lato strada.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione prevalente in canalina esterna.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è buono, mentre le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste sono discrete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale magazzino	209,00	x	100%	=	209,00
Totale:	209,00				209,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'unità in oggetto, risulta di circa 209 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adotterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 500 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da ~€/mq 230,00 a ~€/mq 465,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate non presentano quotazioni di valori di mercato per magazzini; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per magazzini, variabili da €/mq 197,00 ad €/mq 361,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, non hanno evidenziato compravendite immobiliari avvenute nell'ultimo anno pubblicato (2025).

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, accessibilità, stato dell'unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione dell'unità immobiliare in zona semiperiferica del Comune di Torino (Bertolla);
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo buono stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare al piano interrato;
- l'accessibilità all'unità immobiliare mediante doppio portone carraio;
- la consistenza dell'unità e la conformazione del locale;
- il discreto stato manutentivo dell'unità.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare sita al piano interrato, ubicata nel Comune di Torino, Strada Bertolla n. 19, come segue:

mq 209 X €/mq 280,00 = **€ 58.520,00**

Euro Cinquantottomila cinquecentoventi/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.520,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **58.520,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **58.520,00**

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	Locale magazzino	209,00	0,00	58.520,00	58.520,00
				58.520,00	58.520,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **5.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **53.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. **5.352,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **329,00**
 Riduzione per arrotondamento: €. **39,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.800,00**

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio