



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

Rappresentata da

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Graziella Silanos

CF: SLNGZL68D43F335W

con studio in Nichelino (TO)

telefono: 3336010185

email: graziella.silanos@gmail.com

PEC: graziella.silanos@architettorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 8/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento in Torino in corso Vercelli n. 247, della superficie commerciale di **84,00** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Al piano quinto (sesto piano fuori terra): alloggio distinto con il n. "60" (sessanta) composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e veranda abitabile, alle coerenze: vano scala, alloggio n. "61", corso Vercelli, via Reiss Romoli, basso fabbricato.

Al piano delle cantine: locale ad uso cantina distinto con il n. "54" (cinquantaquattro) alle coerenze: corridoio comune a due lati, locale tecnico, vano scala, cantina "53".

Identificazione catastale:

- foglio 1081 particella 42 sub. 19 (Catasto Fabbricati), z.c. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 371,85 euro, indirizzo catastale: corso Vercelli n. 247 Piano 5, intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; derivante: da Atto del 20/07/2006 Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio MARIATTI Sede Chieri (TO) Repertorio n. 45415 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23041.1/2006 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 27/07/2006

L'intero edificio si sviluppa in nove piani (dieci piani fuori terra), piano seminterrato e piano cantine. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.500,00

Data della valutazione: **09/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo fissato per il giorno 09/04/2026 con esito negativo; nuovo sopralluogo avvenuto con accesso forzoso in data 11/05/2026. All'interno dell'appartamento, nonostante vi fossero diversi arredi, non era abitato. Alcuni condomini, il giorno del primo sopralluogo avevano riferito che l'affittuario aveva lasciato l'immobile da diverso tempo.

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 4, risultano due contratti di locazione intestati agli esecutati:

- contratto di locazione n. 4423 serie 3T anno 2021, id. telem: TTL21T004423000EE, registrato presso l'Ufficio di DPTO2, Ufficio Territoriale Torino2, con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2027;
- contratto di locazione n. 4430, serie 3T, anno 2022, id. telem.: TTL22T00442300II, registrato presso l'Ufficio di DPTTO, Ufficio Territoriale Torino2, con durata dal 01/07/2022 al 30/06/2027.

Il primo contratto, risulta aver sostituito il secondo, sebbene non sia stata comunicata la risoluzione all'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia delle Entrate di Torino 2, ha trasmesso la copia dell'ultimo contratto di locazione n. 4430 anno 2022. Il suddetto contratto cede l'immobile in locazione ai signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, durata anni 6, rinnovabile per altri 2 anni, canone annuo in euro 4.800,00, da pagarsi in 12 rate uguali anticipate di euro 400,00, oltre euro 100,00 per spese condominiali ed euro 100,00 per spese di riscaldamento salvo conguaglio, da corrispondere presso il domicilio del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario entro il 13 di ogni mese.

(cfr. All. 07 contratti di locazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica di censo, livello e uso civico:

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo (All. 09)

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (All. 4 – ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 1/06/2026), l'unità immobiliare è gravata dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

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 26/07/2006 a Torino 1 ai nn. 38816/10633, a favore di ***DATO OSCURATO***, sede ***DATO OSCURATO***, domicilio eletto ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto ricevuto Notaio Giorgio MARIATTI, sede Chieri (TO), il 20/07/2006 rep. 45416/16440.

Importo ipoteca: Euro 213.000,00

Importo capitale: Euro 142.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 21/01/2026 a Torino 1 ai nn. 2159/1639, a favore di ***DATO OSCURATO***, sede ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 08/01/2026 rep. 27879, pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

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

Si precisa che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, verificati e aggiornati in sede di trasferimento dell'immobile.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
 1. € 200,00 per l'imposta ipotecaria
 2. € 59,00 per l'imposta di bollo
 3. € 35,00 per la tassa ipotecaria
- Per l'ipoteca volontaria
 4. € 35,00 per la tassa ipotecariala cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

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:		
esercizio ordinario "2025"	€.	2.053,80
riscaldamento periodo 01/03-30/04/2026		€ 838,71
Millesimi di proprietà generali fabbricato civile		11,00
Millesimi di proprietà (ascensore)		34,50
Tabella riscaldamento mc		198

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio rogito Notaio Cesare Deorsola rep. 108456/7582 del 26/06/1964, registrato a Rivoli il 10/07/1964 al n. 88 vol. 215, e, dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

Copia del regolamento in All. 08

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO e ***DATO OSCURATO***, coniugi per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, in forza di *compravendita* rogito Notaio Giorgio Mariatti di Chieri (TO) rep. 45415/16439 del 20/07/20065, trascritto a Torino 1 il 26/07/2006 ai nn. 38815/23041.

Copia in All. 02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO coniugata in regime di comunione dei beni ma dispone di bene personale per la quota di 1/1, in forza di *atto di compravendita* rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino rep. 43401 del 22/10/1970, registrato a Torino il 29/10/1970 al n. 31750 vol. 1165, trascritto a Torino 1 il 29/10/1970 ai nn. 48385/36629.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Elenco delle pratiche edilizie rintracciate nel database online dell'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO):

Licenza Edilizia n. **1647 del 29/03/1961**, prot. n. **1955-1-20804 del 31/12/1955**, per la costruzione di casa a sette e otto piani fuori terra, intestata a Condominio, coro Vercelli 247-249 angolo strada delle Campagne nn. 2-4-6;

Licenza Edilizia n. **1494 del 21/05/1963**, prot. n. **1962-1-10227 del 21/05/1962**, per varianti, intestata a Condominio, corso Vercelli 247;

Licenza Edilizia n. **1904 del 10/08/1964**, prot. n. **1964-1-10566 del 21/04/1964**, per variante, intestata a ***DATO OSCURATO***, corso Vercelli 247;

Licenza di Abitabilità n. **1153 del 03/12/1965**, prot. n. **1965-2-20037 del 09/03/1965**, intestata a ***DATO OSCURATO***, corso Vercelli 247;

Opere interne art. 48 L. 47/85, prot. n. 1986-9-12509 del **19/03/1986**, intestata a ***DATO OSCURATO***, corso Vercelli 247;

Concessione Edilizia in sanatoria n. **1338 del 14/04/1998**, prot. n. **1986-11-17447 del 28/04/1986**, per veranda, intestata a ***DATO OSCURATO***, corso Vercelli 247;

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) L. 662/96, prot. n. **1999-9-3812 del 18/03/1999**, per restauro conservativo facciata, intestata a Condominio, corso Vercelli 247.

(documentazione in All. 05)

Certificato di destinazione urbanistica

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e variante al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00" area normativa R1 – Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari", di cui all'art. 8 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 mq/mq

Ambito 5.2 – VERCELLI (Zone Urbane di Trasformazione) – Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese. Indice di edificabilità territoriale (I.T.): 0.7 mq/mq

Interventi ammessi: completamento f1 e f2, manutenzione ordinaria e straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia d1 d2 d3 d4, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

In base al progetto preliminare del nuovo PRGC, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 123/2026 del 16/03/2026 (attualmente in regime di salvaguardia), l'edificio ricade in Zona normativa consolidata "B2" e area normativa "aree delle piattaforme" ai sensi art. 27 delle NTA.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 17/03/2026 ed alle NTA) e per il PRGC preliminare adottato al link: <http://geoportale.comune.torino.it/web/progetto-preliminare-adozione>

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024 e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Appartamento al piano 5° (6° f.t.):

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo e le pratiche: Licenza Edilizia n. 1904 del 10/08/1964, prot. n. 1964-1-10566, art. 48 L. 47/85, prot. n. 1985-9-10595 e la Concessione in sanatoria n. 1338 del 14/04/1998, prot. n. 1986-11-17447 per la chiusura del balcone con veranda, a parte minime misure interne che rientrano nelle tolleranze edilizie, l'assenza nel prospetto verso cortile comune di due elementi decorativi verticali che rientrano in tolleranza ai sensi dell'art. 34-bis c. 2-bis del DPR 380/01, e della traslazione delle aperture della cucina e del bagno che rientrano in tolleranza ai sensi della DGR n. 2-4519 del 14/01/2022, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

1. manca la porta di separazione tra l'ingresso e il soggiorno;
2. risega vicino alla porta di ingresso all'appartamento;
3. traslazione tramezzo divisorio tra ingresso e bagno;
4. presenza di riseghe della parete divisoria tra bagno e vano scala;
5. traslazione parete divisoria con alloggio confinante distinto con il n. "61"

cantina al piano interrato:

non è possibile confrontare la cantina rilevata in sopralluogo con l'ultimo titolo assentito la Licenza Edilizia n. 1904 del 10/08/1964, prot. n. 1964-1-10566, perché nell'elaborato grafico della pianta del piano interrato non è riportata alcuna suddivisione in cantine, vi è solo una scritta che recita: "locale adibito a cantine". Nell'elaborato grafico del piano interrato, allegato al regolamento di condominio rogito Notaio Cesare Deorsola rep. 108456/7582 del 26/06/1964, registrato a Rivoli il 10/07/1964 al n. 88 vol. 215, la pianta del piano interrato è suddivisa in cantine, ma non vi è nessuna corrispondenza con la cantina pignorata identificata con il n. "54".

Per quanto riguarda le difformità sopra elencate, ad eccezione di quella indicata al punto 1) che prevede il ripristino della porta, le altre possono essere regolarizzate con CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00. A tale importo vanno sommati i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica edilizia) e l'onere del professionista incaricato della presentazione dell'istanza, quantificabile in via prudenziale in € 1.500,00 oltre oneri di legge. Resta il costo economico del ripristino della porta, indicativamente quantificato in € 800,00 oltre oneri di legge. In merito alla difformità della cantina al piano interrato, si rileva che occorre procedere con il frazionamento di unità immobiliari (art. 3 comma 1 lett. b del DPR 380/01), rientrando negli interventi residuale si presenta la CILA ai sensi art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01 con pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00. A tale importo vanno sommati i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica edilizia) e l'onere del professionista incaricato della sua presentazione, che in via prudenziale si quantifica in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

Si osserva, che il problema del frazionamento delle cantine è comune anche alle altre unità immobiliari dell'edificio e pertanto, qualora fossero concordi tutti i condomini, si potrebbe procedere con la presentazione di un'unica pratica in sanatoria, con condivisione dell'onere del professionista (non quantificato) in base ai millesimi di proprietà, e pagamento della sanzione pecuniaria prevista a carico di ogni unità immobiliare.

La scrivente precisa, che lo stato dei luoghi è stato definito con i limiti dovuti all'accesso consentito e sull'esame della documentazione effettivamente rinvenuta presso gli Uffici Pubblici.

L'individuazione sia della tipologia di pratica edilizia in sanatoria sia i relativi importi di sanzione sono da intendersi puramente orientativi e indicativi perché solo in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 presso la competente Amministrazione, sarà possibile conoscere l'iter burocratico da seguire, anche in previsione di eventuali modifiche del quadro normativo, potendone variare di conseguenza anche i relativi costi di sanzione e/o oblazione

oltre i diritti comunali. Esula dal quesito la verifica delle funzionalità delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'unità immobiliare o delle parti comuni, pertanto la scrivente non può garantirne la loro funzionalità e la conformità a norma di legge. Resta a carico dell'aggiudicatario ogni onere che venga eventualmente a gravare sugli immobili qualora venissero accertate irregolarità edilizie per abusi commessi in epoca successiva alla data di sopralluogo. L'interessato alla vendita giudiziaria previa formulazione dell'offerta, dovrà a propria cura e spese, anche tramite suo professionista di fiducia, verificare lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridica amministrativa, edilizio-urbanistica, catastale e impiantistica, senza rivalsa nei confronti della procedura e dell'esperto in caso di aggiudicazione del bene.

La valutazione di stima finale del bene è stata decurtata per sopperire ad eventuali difformità non rilevabili, visivamente od occulte, criticità edilizie, strutturali e impiantistiche che non si sono potute accertare né durante il sopralluogo né dall'esame della documentazione rintracciata.

La valutazione di stima ha carattere valutativo e ricognitivo e non costituisce certificazione di conformità urbanistica né asseverazioni ai fini di eventuali sanatorie edilizie. Restano a carico dell'aggiudicatario ogni altro onere amministrativo e conseguenti spese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra l'ultima planimetria catastale datata 03/03/1986 e lo stato dei luoghi visto in sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

appartamento al piano 5° (6° f.t.):

1. presenza di riseghe nella parete divisoria tra bagno e vano scala;
2. risega nell'ingresso;
3. diversa dimensione del serramento di una camera;
4. la veranda non è correttamente rappresentata poiché deve essere traslata verso il vano scala

cantina al piano interrato:

la rappresentazione della cantina al piano interrato non è corretta perché si trova in tutt'altra posizione con accesso dalla parte opposta del corridoio comune.

Dopo aver presentato la sanatoria edilizia, occorrerà presentare la variazione catastale con pratica DOCFA, tenendo conto, che secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate del 01/07/2020, le cantine vanno scorporate dall'alloggio.

Si quantifica in via prudenziale l'onere per il professionista incaricato della presentazione delle pratiche DOCFA in € 1.000,00 oltre oneri di legge ed un costo per diritti catastali di € 140,00, salvo eventuali nuovi importi stabiliti dall'Agenzia delle Entrate.

L'importo come sopra quantificato è puramente indicativo e non vincolante per la scrivente, e, passibile di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** in Torino in corso Vercelli n. 247, della superficie commerciale di **84,00** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Al piano quinto (sesto piano fuori terra): alloggio distinto con il n. "60" (sessanta) composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e veranda abitabile, alle coerenze: vano scala, alloggio n. "61", corso Vercelli, via Reiss Romoli, basso fabbricato.

Al piano delle cantine: locale ad uso cantina distinto con il n. "54" (cinquantaquattro) alle coerenze: corridoio comune a due lati, locale tecnico, vano scala, cantina "53".

Identificazione catastale:

- foglio 1081 particella 42 sub. 19 (Catasto Fabbricati), z.c. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 371,85 euro, indirizzo catastale: corso Vercelli n. 247 Piano 5, intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; derivante: da Atto del 20/07/2006 Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio MARIATTI Sede Chieri (TO) Repertorio n. 45415 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23041.1/2006 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 27/07/2006

L'intero edificio si sviluppa in nove piani (dieci piani fuori terra), piano seminterrato e piano cantine. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Rebaudengo del Comune di Torino (TO), circoscrizione n. 6.



Immagini satellitari (fonte google)

SERVIZI

Asilo nido
Biblioteca
Spazi verde
Farmacie

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Ufficio postale

buono 

COLLEGAMENTI

tangenziale

nella media 

autobus

buono 

stazione

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in zona Rebaudengo, circoscrizione 6 della Città di Torino, all'incrocio tra le arterie di via Reiss Romoli e corso Vercelli. L'area è densamente popolata e ben servita.

Il progetto dell'edificio risale al 1955, concretizzatosi molti anni più tardi, con un progetto di variante alla Licenza originaria nel 1964, in quanto in quegli anni entrava in vigore il nuovo PRGC della Città di Torino. Oggi il fabbricato si eleva sulla via Reiss Romoli a sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a magazzini, un piano sotterraneo con cantine ed ingressi pedonali dai civici 4-6; verso il corso Vercelli e risolto di via Reiss Romoli a dieci piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a magazzini, un piano interrato con cantine ed ingressi pedonali dai civici 247-249. Nel piano seminterrato un'autorimessa con ingresso da corso Vercelli ed uscita dalla via Reiss Romoli. Al piano terreno si sviluppano i negozi ed ai piani superiori le residenze. La costruzione è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, manto di copertura in tegole di laterizio. I fronti verso via hanno il rivestimento in pietra al piano terreno e finitura in intonaco ai piani superiori, i balconi hanno i parapetti in parte in muratura intonacati ed in parte ringhiere dal disegno ricercato. Il fronte verso cortile è interamente intonacato. Gli estradossi dei balconi sono particolarmente degradati con distacco di intonaco, che necessitano di intervento.

L'appartamento pignorato è accessibile dal vano scala "C" del civico 247 di corso Vercelli, ed è ubicato al piano quinto (6° piano f.t.), è formato da ingresso, cucina, due camere, bagno, veranda abitabile e balcone sui due fronti di via Reiss Romoli e corso Vercelli. L'alloggio ha la porta la blindata, pavimenti in gres in tutte le stanze, pareti e soffitti intonacati; è presente il rivestimento in piastrelle nella parete attrezzata della cucina e nel cucinino realizzato nella veranda, oltre che nelle pareti del bagno. La veranda sul balcone è divisa in due locali separati: uno con accesso dalla cucina ed uno dal bagno. Nella porzione accessibile dalla cucina è stato realizzato un piccolo cucinino, mentre in quello accessibile dal bagno una piccola lavanderia con lavatoio, qui si trova anche la caldaietta per la fornitura dell'acqua calda sanitaria. Si rileva, che nella veranda accessibile dal bagno vi sono alcune piastrelle del pavimento rotte. Il bagno è attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro, i serramenti sono in pvc con vetro camera e tapparelle in plastica, quella di una camera alimentata elettricamente. Il balcone ha parapetto in muratura e ringhiera in metallo, il pavimento è in klinker in pessimo stato, soprattutto nella zona che si affaccia verso la via Reiss Romoli, ha problemi di tenuta in quanto l'estradosso è ammalorato e presenta distacchi di porzioni di intonaco. Il riscaldamento è centralizzato, i terminali sono radiatori con valvole termostatiche, l'impianto elettrico è vetusto, vi è l'impianto di condizionamento nella cucina. Poiché il sopralluogo è avvenuto con accesso forzoso, non è stato possibile reperire ulteriori informazioni e le certificazioni relative agli impianti. Lo stato conservativo dell'immobile in generale è discreto.

Al piano interrato vi è un locale cantina identificata nell'atto di provenienza con il numero "54". Durante il sopralluogo, avvenuto anche alla presenza dell'amministratore di condominio, è stata riscontrata la difformità rispetto alla planimetria catastale, perché dove la planimetria catastale

identifica l'accesso vi è un muro e dietro questo un vano tecnico, l'accesso alla cantina si trova nel lato opposto, infatti sulla porta vi è il numero "54". La cantina ha la porta in legno, le pareti di mattoni grezze, il pavimento in battuto di cemento e soffitto grezzo. All'interno passa una tubazione condominiale, vi è la luce ma essendo le utenze staccate non è stato possibile verificarne il funzionamento, come peraltro di tutti gli impianti dell'unità immobiliare pignorata.

CLASSE ENERGETICA:

Sul sito SIPEE della Regione Piemonte è presente l'attestato di prestazione energetica in corso di validità con scadenza fino al 15/06/2031

Classe energetica: E/127,36 Epgl,nren / (kWh/m²anno)

Copia in All. 10

CONSISTENZA:

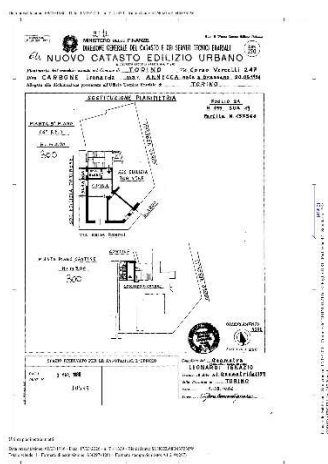
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano quinto (6° f.t.)	75,24	x	100%	=	75,25
balconi	25,32	x	30%	=	7,60
cantina	5,51	x	25%	=	1,38
Totale arrotondato					84,00

ACCESSORI

Nessuno



Planimetria catastale appartamento al piano quinto (6° f.t.)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati

in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, BORSINO, etc.), fatte le dovute considerazioni e proporzioni comprese le decurtazioni per eventuali vizi occulti, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a €/mq 1060,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrotondato): 84,00 x 1060,00 = € 89.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 89.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 89.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, delle ragioni di ordine urbanistico-edilizie, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, Borsino, ecc.

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	alloggio	84,00		89.000,00	89.000,00
				89.000,00 €	89.000,00 €
Riduzione 0% per lo stato di occupazione:					€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):					€. 6.940,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					€. 82.060,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e non accertati, e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 77.957,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (indicative):	€ 329,00
Arrotondamento per difetto:	€ 128,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.500,00

10. Dica, infine se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie in edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.):

Dall'esame dell'atto di provenienza, dei precedenti atti di compravendita visionati e dalla verifica delle formalità, la costruzione dell'edificio compendiantе non è stata edificata in edilizia agevolata o convenzionata, pertanto per l'immobile pignorato non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

data 09/06/2026

il tecnico incaricato
Graziella Silanos