TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

495/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Sabrina Gambino

CUSTODE:

Avvocato Alessandra Caroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X
con studio in TORINO (TO) Via Principe D'Acaja ,44
telefono: 011433137
fax: 0114477884
email: margaira@libero.it
PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 495/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A3

Appartamento a Torino via Arrigo Boito 37, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **44,00** mq di piena proprietà per la quota di 1/1 *della* *** *DATO OSCURATO* ***

Collocazione ambientale

Alloggio collocato in area periferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva.

L'appartamento è sito al piano rialzato individuato con il numero 2 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con il numero 3, con ingresso dalla scala B, destra all'androne condominiale.

L'appartamento è così articolato: ingresso, cucina, camera, servizio igienico, cantina pertinenziale al piano interrato; esso fruisce di un solo fronte direttamente ventilato ed areato sul lato della via Boito, privo di balconi.

Descrizione della zona.

Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici
Altitudine 239
Minima 204
Massima 715
Escursione Altimetrica 511
Zona Altimetrica pianura
Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239
Coordinate
Latitudine 45°4'41"16 N
Longitudine 07°40'33"96 E
Gradi Decimali 45,0781; 7,6761
Superfice 130,17 kmq
Classificazione Sismica, sismicità molto bassa
Clima
Gradi Giorno 2.617
Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato, scuole dell'infanzia e primarie di primo grado.

L'accessibilità alla zona è medio buona posta a circa Km. 1 da piazza Bottesini, con un livello di traffico elevato.

La zona è carente di parcheggi.

L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio (Alleg.1)

L'edifico condominiale, antistante la via Boito, si eleva a cinque piani (6 f.t..), oltre piano interrato destinato a cantine.

La costruzione risale al 1956 ed è qualificabile di tipo molto popolare, costruita in economia.

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi e quinte portanti; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

Il portone d'ingresso è sia pedonale che carraio, di ferro verniciato con specchiature vitree, dotato di citofono comune.

All'interno del medesimo si aprono due vani scala condominiali, quello d'interesse è collocato sul lato destro, preceduto da alcuni gradini con pedate ed alzate di pietra tipo Botticino, ai quali segue una porta di alluminioo e vetro, che separa la costruzione dall'androne.

Le due porzioni dell'immobile sono amministrate sotto il profilo condominiale da due diversi professionisti.
L'appartamento in oggetto è il primo sul lato destro all'ingresso del piano rialzato.
L'androncino del condominio è di fatto un semplice e piccolo corridoio di distribuzione delle tre unità ivi presenti

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.
Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.
L'edificio si presenta in scarse condizioni di manuteazione.
L'alloggio e le relative pertinenze.
L'alloggio è così articolato: piccolo ingresso, frontalmente allo stesso la cucina di piccole dimensioni, sul lato sinistro il servizio igienico e su qyuello desrro la camera.
I locali sono piccoli e l'appartamento presenta un' articolazione degli spazi interni del tutto ordinaria.
Esso ha esposizione prevalente a sud -est.
Le pavimentazioni sono di graniglia, di colore differente, rosa nella cucina e nella caamera, grigia nel disimpegno e nel bagno.
Il servizio igienico è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca ma tutte integralmente da sostituire rubineterie comprese.

Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione dell'acqua sanitaria.

Il bagno è direttamente ventilato ed areato, privo di rivestimenti se non di natura precariea lignei e plastici in pessime condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono lignei con vetri comuni ed avvolgibili di materiale plastico.

I serramenti interni sono lignei tamburati con specchiature vitree da sostituire.

La porta d'ingresso è lignea con semplice serratura di sicurezza.
Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni.
L'alloggio ha un'altezza utile interna pari a circa ml. 3,00.
La cantina
Essa è correttamente rappresentata sulle planimertrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.
La cantina reca porta d'ingresso lignea, pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni faccia vista senza intonaco; essa si presenta in scarse condizioni di manutenzione.
La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, primo fuori terra, scala destra; essa ha un'altezza interna di ml. 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1147 particella 92 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Boito Arrigo n. 37, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 08.05.2006 pratica n. TO195634, n. 100073.19/2006 - Variazione toponomastica del 30.12.2003 pratica n. TO0195634, n. 100073.19/2006 - Ex. foglio di mappa n. 49 particella n. 1176 sub. 9.
  Coerenze: le coerenze sono descritte a partire da nord ed in senso orario. Alloggio; altro appartamento del piano via Boito, androne condominiale, vano scala condominiale. Cantina: altra cantina del piano, corridoio condominiale, vano scala condominiale, sotterraneo del cortile condominiale
  Si precisa (Alleg. 2) che la scrivente ha proceduto a redigere una pratica catastale per il

corretto inserimento della planimetria. Infatti in origine il subalterno pignorato faceva emergere dalla banca dati catastale la planimetria del vicino.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, sei fuori terra ed un piano interrato.

Immobile costruito nel 1956 non ristrutturato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**44,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.764,04**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 14.180,00**
Data di conclusione della relazione:	**26/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4 rinnovato ad ogni successiva scadenza, stipulato il 25/01/2006, con scadenza il 31/01/2010, registrato il 25/01/2006 a Ufficio Torino 4 ai nn. 414 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di Euro 3.600,00.

Il contratto non è stato disdettato nel termine di sei mesi prima della scadenza del 31/01/2026 ed è quindi già rinnovato fino al 31/01/2030.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 13/03/1992 con atto a firma di Notaio Giovanni RINAUDO di Torino ai nn. 11581/5198 di repertorio, iscritta il 02/04/1992 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 11713/2313, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di costituzione di ipoteca volontaria.
Importo ipoteca: 30.000.000 di Lire.
Importo capitale: 20.672.251 di Lire.
La formalità è riferita solamente a al solo bene oggetto della presente procedura esecutiva.
La formalità non risulta essere stata rinnovata ma neppure cancellata.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/1994 a firma di TRIBUNALE TORINO ai nn. 5166/94 di repertorio, iscritta il 27/06/1995 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, territorio, SPI Torino 1 ai nn. 15691/3068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 5166/94 del Tribunale di Torino.
Importo ipoteca: 17.000.000 di lire.
Importo capitale: 9.165.746 di lire.
La formalità è riferita solamente a al bene oggetto della presente procedura esecutiva.
La formalità non risulta rinnovata ma neppure cancellata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento eseguito il 13/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Ivrea ai nn. 4384/4304 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Torino, Territorio SPI TO 1 ai nn. 32851/24760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.
La formalità è riferita solamente a al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

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:	**€. 700,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.010,03**
Millesimi condominiali:	**58**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio
Ulteriori avvertenze:

Condominio

Il procedente Condominio di via Boito era rappresentato dallo studio di amministrazione *** DATO OSCURATO *** per le sole spese riguardanti il riscaldamento; nell'ultimo periodo allo studio *** DATO OSCURATO *** è succeduto lo studio *** DATO OSCURATO *** ancora per la sola gestione del riscaldamento.

Lo studio *** DATO OSCURATO *** amministra le spese ordinarie e straordinarie

Il pignoramento è stato eseguito per le sole spese di riscaldamento pregresse.

Contenuti del Regolamento di Condominio.

Lo studio Nastari ha prodotto due Regolamenti di Condominio che si allegano, precisamente.

1- Regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino, via Boito 37 che richiama e fa proprio il Regolamento di Condominio della casa di via Boito 39 - 37, via Brandizzo 84 a rogito Notaio Perron Cabus del 15.02.1957, prot. n. 16108.

2-Regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino, via Boito 37 che richiama e fa proprio il Regolamento di Condominio della casa di via Boito 39 - 37, via Brandizzo 84 a rogito Notaio Perron Cabus del 15.02.1957, prot. n. 16108.

L'atto di provenienza cita il Regolamento di Condominiodella casa di via Boito 37, 39, via Brandizzo 84, i cui principali sono i seguenti.

*"Capitolo 1 - ...*omissis*... La casa di via Boito 33 ha il diritto di passaggio carraio e pedonale attraverso l'androne carraio e nel cortile della casa di via Boito 37...*omissis*...La casa di proprietà Rubei Felice ha diritto di passaggio carraio e pedonale attraverso l'androne carraio ed il cortile della casa di via Boito 37 con facoltà di aprire finestre e porte per l'accesso al vano scala della predetta proprietà nel muro a nord-est di detto androne...*omissis*...*

*La casa di proprietà BOSSOTTO Giuseppe ha la fognatura nera allacciata al collettore stradale, detto collettore è di esclusiva proprietà dei Sig.ri Macchia Federico e Depaolo Umbertina; detto allacciamento è a titolo gratuito...*omissis*...*

*La casa di proprietà Rubei Felice con accesso dalla via Boito 37, ha fognatura nhera allacciata al collettore ed è di esclusiva proprietà dei Sigg.ri Macchia F,ederico e Depaoli Umberitina; detto allacciamento è concesso a titolo gratuito...*omissis*.....*

La casa di proprietà Rubei Felice accoglie in un locale del cantinato la caldaia dell'impianto di riscaldamento; detto locale viene vincolato in perpetuo e gratuitamente a tale uso.

*i cortili delle case di via Boito 37 e 39 e di via Brandizzo 84 e della proprietà Rubei Felice di via Boito 37, devono formare un unico cortile e pertanto non potranno essere recintati...*omissis*...*

*I Sigg.ri Macchia Federico e Depaoli Umberrina si riservano il diritto di proprietà della metà del muro a nord-ovest, si riservano inoltre il diritto di sopraelevazione dello stabile di via Boito 37-39 e via Brandizzo 84., nonchè il diritto di costruire bassi fabbricati nel cortile...*omissis*...*

Capitolo 2 -obbligh)

*3°) a -...*omissis*... i condomini non potranno fare uso del condominio in contrasto con la moralità, tranquillità e decoro della casa, ovvero non potranno adibire i locali e le cantine ad uso industria rumorosa, ed emanante esalazioni sgradevoli o nocive, o a deposito di materiali infiammabili od esplosivi, e farne uso contrario alla qualità del caseggiato di civile abitazone...*omossis*...*

*c) alienare locali sotterranei separatamente dai locali fuori terra cui gli stessi siano annessi, salvo che i compratori siano i condomini...*omissis*...*

(Alleg. 6, 7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto di provenienza e primo atto anteriore al ventennio, Alleg. 8.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/07/1983 a firma di Notaio Carlo Vicario di Torino ai nn. 133263/25716 di repertorio, registrato il 04/08/1983 a Torino, trascritto il 04/08/1983 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Territorio, SPI Torino1 ai nn. 18146/14317.
Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Documentazione archivio edilizio Città di Torino Alleg. 11.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 1956 1 10073** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale elevato, rilasciata il 01/01/1956 con il n. 399 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente all'intera costruzione

Licenza Edilizia variante in corso d'opera **N. 10073** intestata a *** DATO OSCURATO *** , , rilasciata il 08/04/1957 con il n. 1612 di protocollo, agibilità del 24/05/1966 con il n. 494 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente all'intera costruzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale comunale vigente, approvato nel 1995 e s.m.i.. L'immobile ricade in Zona urbana Consolidata Residenziale mista R.2.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiaria 1,35 mq.mq

Norme Tecniche di Attuazione arr. 4, 8, 12.

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la sostituzione edilizia (Alleg. 5)

Il titolo è riferito all'intero edificio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita all'immobile pignorato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Articolo 29, comma 1-bis, della Legge 52/1985, introdotto dall'Articolo 19, comma 14, del decreto legge 78/2010, convertito con modificazioni in Legge 122/2010))
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita all'intero edificio.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Codice Civile.
L'immobile risulta **conforme a seguito dell'introduzione in atti della planimetria cartastale corrispondente**.
Questa situazione è riferita all'immobile pignorato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: impianto elettrico
(normativa di riferimento: CEI 64-8 -CEI 64-8)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto elettrico: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 10
Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:impianto igienico sanitario
Sono state rilevate le seguenti difformità: da rivedere interamente (normativa di riferimento: UNI 9182: Normativa per la progettazione e dimensionamento degli impianti potabili. UNI 11296: Normativa riguardante la progettazione degli impianti di scarico delle acque reflue. UNI 10025: Regole per la scelta dei materiali in contatti con l'acqua)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- impianto igienico sanitario del tutto da rivederei: €.2.500,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 10

Questa situazione è riferita solamente al solo immobile pignorato

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: impianto di riscaldamento.
(normativa di riferimento: D.lgs 192/05-DPR 74/2013-EU 2016/426))
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifiche ed adeguamenti: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

BENI IN TORINO VIA ARRIGO BOITO 37, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A3

Appartamento a Torino via Arrigo Boito 37, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **44,00** mq di piena proprietà per la quota di 1/1 *della *** DATO OSCURATO ****
Collocazione ambientale

Alloggio collocato in area periferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva.
L'appartamento è sito al piano rialzato individuato con il numero 2 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con il numero 3, con ingresso dalla scala B, destra all'androne condominiale.
L'appartamento è così articolato: ingresso, cucina, camera, servizio igienico, cantina pertinenziale al piano interrato; esso fruisce di un solo fronte direttamente ventilato ed areato sul lato della via Boito, privo di balconi.

Descrizione della zona.

Coordinate geografiche.
Torino: Clima e Dati Geografici
Altitudine 239
Minima 204
Massima 715
Escursione Altimetrica 511
Zona Altimetrica pianura
Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239
Coordinate
Latitudine 45°4'41"16 N
Longitudine 07°40'33"96 E
Gradi Decimali 45,0781; 7,6761
Superfice 130,17 kmq
Classificazione Sismica, sismicità molto bassa
Clima
Gradi Giorno 2.617
Zona Climatica (a)E
La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato, scuole dell'infanzia e primarie di primo grado.
L'accessibilità alla zona è medio buona posta a circa Km. 1 da piazza Bottesini, con un livello di traffico elevato.

La zona è carente di parcheggi.
L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento.
Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio (Alleg.1)
L'edifico condominiale, antistante la via Boito, si eleva a cinque piani (6 f.t..). oltre piano interrato destinato a cantine.
La costruzione risale al 1956 ed è qualificabile di tipo molto popolare, costruita in economia.
La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi e quinte portanti; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.
Il portone d'ingresso è sia pedonale che carraio, di ferro verniciato con specchiature vitree, dotato di citofono comune.

All'interno del medesimo si aprono due vani scala condominiali, quello d'interesse è collocato sul lato destro, preceduto da alcuni gradini con pedate ed alzate di pietra tipo Botticino, ai quali segue una porta di alluminioo e vetro, che separa la costruzione dall'androne.

Le due porzioni dell'immobile sono amministrate sotto il profilo condominiale da due diversi professionisti.
L'appartamento in oggetto è il primo sul lato destro all'ingresso del piano rialzato.
L'androncino del condominio è di fatto un semplice e piccolo corridoio di distribuzione delle tre unità ivi presenti

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.
Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.
L'edificio si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

L'alloggio e le relative pertinenze.

L'alloggio è così articolato: piccolo ingresso, frontalmente allo stesso la cucina di piccole dimensioni, sul lato sinistro il servizio igienico e su qyuello destro la camera.
I locali sono piccoli e l'appartamento presenta un' articolazione degli spazi interni del tutto ordinaria.
Esso ha esposizione prevalente a sud -est.
Le pavimentazioni sono di graniglia, di colore differente, rosa nella cucina e nella caamera, grigia nel disimpegno e nel bagno.
Il servizio igienico è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca ma tutte integralmente da sostituire rubineterie comprese.

Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione dell'acqua sanitaria.

Il bagno è direttamente ventilato ed areato, privo di rivestimenti se non di natura precariea lignei e plastici in pessime condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono lignei con vetri comuni ed avvolgibili di materiale plastico.

I serramenti interni sono lignei tamburati con specchiature vitree da sostituire.

La porta d'ingresso è lignea con semplice serratura di sicurezza.
Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni.
L'alloggio ha un'altezza utile interna pari a circa ml. 3,00.
La cantina
Essa è correttamente rappresentata sulle planimertrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.
La cantina reca porta d'ingresso lignea, pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni faccia vista senza intonaco; essa si presenta in scarse condizioni di manutenzione.
La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, primo fuori terra, scala destra; essa ha un'altezza interna di ml. 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1147 particella 92 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Boito Arrigo n. 37, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 08.05.2006 pratica n. TO195634, n. 100073.19/2006 - Variazione toponomastica del 30.12.2003 pratica n. TO0195634, n. 100073.19/2006 - Ex. foglio di mappa n. 49 particella n. 1176 sub. 9-

  Coerenze: le coerenze sono descritte a partire da nord ed in senso orario. Alloggio; altro appartamento del piano via Boito, androne condominiale, vano scala condominiale. Cantina: altra cantina del piano, corridoio condominiale, vano scala condominiale, sotterraneo del cortile condominiale .

  Si precisa (Alleg. 2) che la scrivente ha proceduto a redigere una pratica catastale per il corretto inserimento della planimetria. Infatti in origine il subalterno pignorato faceva emergere dalla banca dati catastale la planimetria del vicino.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, sei fuori terra ed un piano interrato.

Immobile costruito nel 1956 non ristrutturato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'areaprevalentemente residenziale; le zone limitrofe sono a prevalente destinazione d'uso residenziale (più importanti centri limitrofi sono l'area consolidata della città posta poi a confine coo il Comune di San Mauro Torinese.).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

farmacie

negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media superiore

COLLEGAMENTI

autobus
tangenziale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Certificato di prestazione Energerica non è presente.

L'atto di provenienza è del 1983 ed il contratto di locazione del 2006; l'obbligo della redazione di detto certificato è stato introdotto nell'anno 2009 per gli atti di C/V e nel 2010 per i contratti di locazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetri comuni; avvolgibili in materiale plastico, totalmente da rivedere o meglio da sostituire.

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato con specchiature vitree opacizzate da rivedere o sostituire.

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di graniglia coeve all'epoca di costruzione dell'immobile, in discrete condizioni di manutenzione.

portone di ingresso: a battente realizzato in legno tamburato; è presente la serratura di sicurezza

rivestimento interno: collocati nella cucina e nel bagno realizzato in materiale precario; essi sono tatalmente da rivedere o meglio da realizzare.

Degli Impianti:

elettrico: di tipo comune per la civile abitazione , la tensione è di 220 V - 3 kW. conformità: non conforme

idrico: adduzione e scarico acque di tipo corrente con alimentazione pubblica;

l'impianto è da rivedere interamente a all'interno

dell'alloggio pignorato.

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
Alloggio	43,00	x	100 %	=	43,00
Cantina pertinenziale	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	**47,00**				**44,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Alloggio qualificabile come quadrilocale con servizi in mediE condizioni di manutenzione posto al piano terzo fuori terra

Indirizzo: via Boito 33

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 52.800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: alloggio qualificabile quale bi locale con servizi in medie condizioni di manutenzione, cantina pertinenziale

Indirizzo: via Boito

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 783,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Alloggio qualificabile quale bi-locale con servizio e cantina pertinenziale in medie condizioni di manutenzione

Indirizzo: limitrofo a via Boito

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	52.800,00	47.000,00
Consistenza	44,00	66,00	60,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	783,33

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	783,33	783,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		52.800,00	47.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-17.233,33	-12.533,33
Prezzo corretto		**35.566,67**	**34.466,67**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **35.016,67**

Divergenza: 3,09% < %

L'appartamento in oggetto è di tipo ultrapopolare ed in pessime condizioni di manutenzione, deve essere messo totalmente a nuovo.

Anche l'edificio condominiale è di tipo molto popolaree si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

La zona di collocazione è oltremodo di tipologia popolare ed in particolare il contesto specifico nel quale è compreso l'immobile in oggetto.

Si ritiene la sua commerciabilità di tipo scarso a meno che s'intenda procedere alla totale ristrutturazione dell'alloggio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	795,83	=	**35.016,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.016,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.016,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati verificati gli atti di trasferimento nel periodo settembreb2024-dicembre 2024 nella zona di riferimento sul sito dell'Agenzia delle Entrate, valori che sono risultati confrontabili con quello stimato per l'immobile pignorato al di fuori della riduzione effettuata per la vendita giudiziale.
La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.
L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare e quelli conseguiti che si attestano mediamente su valori minori in funzione delle trattative economiche intercorse.
Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.
La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobili; per l'alloggio e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.
Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico.
Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni: le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Torino, nonché dai dati emersi dai sopraluoghi eseguiti in situ.
La valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).
Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che "il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità" che lo porterà ad attribuite al bene ed alle sue parti il valore

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino , conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Borsini Immobiliari

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
A3	appartamento	44,00	0,00	35.016,52	35.016,52
				35.016,52 €	**35.016,52 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Unico lotto

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:	**€. 5.252,48**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 7.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.764,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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:	**€. 5.691,01**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 882,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 2.010,03**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 1,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 14.180,00**

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
Gabriella Margaira