TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

797/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

Avv. Alessandro CONTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E379O
con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8
telefono: 0115835113
email: giovanni@rosotto.com
PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 797/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a Torino, via dei Pioppi n. 20 della superficie catastale di 107 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di stabile di tipo condominiale, elevantesi a tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine, con ingresso dal civico n. 20 di via Dei Pioppi, insistente in mappa catasto terreni al Fg.1024 n. 135. Si allega al n. 3 estratto della mappa catasto terreni.
Precisamente, con riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di salone, tre camere, cucina e servizio, fra le coerenze: soprassuolo dell'area comune, pianerottolo e scala comuni, altro alloggio del piano, soprassuolo su altra porzione dell'area comune, muro perimetrale;

- al piano delle cantine: un locale a uso cantina, quale meglio risulta distinto con il numero "3" (tre) fra le coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo dell'area comune, salvo altre."

Nella nota di trascrizione del titolo di provenienza precedente, risalente al 1967, l'immobile veniva cosi descritto:

"in Torino alla via dei Pioppi civico n. 20 scala L piano 1 interno 3 composto di n. 4 vani utili oltre gli accessori ed una cantina di 5 mq, il tutto pari a n. 6,70 (sei e settanta) vani virtuali"

e le coerenze cosi precisate:

- per l'alloggio: muri perimetrali, alloggio int. 4/M, muro perimetrale, int. 2, vano scala.

- per la cantina: cantina n. 2, muro perimetrale, fondazioni, locale comune, corridoio."

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

Identificazione catastale(catasto fabbricati):
foglio 1024 particella 135 sub. 57, VIA DEI PIOPPI n. 20 Piano 1-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 325,57

Cronistoria catastale:
- 17/05/2006: Pratica n. TO0212510 in atti dal 17/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 108452.56/2006) - soppressione del precedente identificativo Fg. 11 n. 90 sub. 57 e costituzione dell'attuale Fg. 1024 n. 135 sub. 57;
- 16/04/2003: VAR. RETTIFICA D`UFFICIO (n. 12440.1/2003);

- 01/03/1986: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE in atti dal 29/06/1999 VAR CONS (n. 8888/1986);

- 30/06/1987: Impianto meccanografico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**107,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**22/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 18/02/2026 è stato possibile verificare che l'alloggio è occupato in virtù di contratto di locazione 4+4, stipulato tra il sig. *** DATO OSCURATO *** ed il sig. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** non presente al momento del sopralluogo, come si evince dal verbale redatto dal Custode, avv. Alessandro CONTE.

L'accesso all'immobile è stato consentito dal sig. *** DATO OSCURATO *** , con procura dell'esecutato.

Si allega al n. 9 copia del contratto di locazione e della ricevuta di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, dai quali si evince che le Parti avevano pattuito un canone di locazione di 3.600 €/anno, corrispondente a 300 €/mensili e che la durata del contratto era di 4 anni + 4 anni, con rinnovo tacito salvo disdetta nei termini di legge, con decorrenza dal 01/04/2024 e prima scadenza al 31/03/2028.

Come richiesto in data 23/02/2026 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Alonzo, al paragrafo relativo alla valutazione viene espresso parere circa la congruità del canone pattuito.

Secondo quanto riportato in atti, il sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** o è residente in *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alla Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 comma 2 C.P.C. del Notaio Gabriele BAZZONI di Torino, aggiornata al 15/01/2026, e alle verifiche effettuate dallo scrivente in data 19/04/2026, si attesta quanto segue.

<u>Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità</u>
Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità piu oltre indicate colpiscono solo l'immobile pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.
Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato in € 329,00, cosi calcolati:
− IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00
− TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.
Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, anche noto il prezzo di

aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 02/08/2022 - Registro Particolare 6478 Registro Generale 35609
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO stipulata con atto a rogito Notaio MARTINO ROBERTO Repertorio 39207/26207 del 29/07/2022

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: *** DATO OSCURATO ***

CAPITALE: € 100.000,00

ISCRIZIONE: € 200.000,00

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato, censito al Fg. 1024 n. 135 sub. 57, per cui potrà essere cancellata totalmente a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

TRASCRIZIONE del 22/12/2025 - Registro Particolare 42365 Registro Generale 56354
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 24930/2025 del 28/10/2025
FAVORE: CONDOMINIO VIA DEI PIOPPI 2/28, con sede in TORINO (TO)
Codice fiscale 80165740012

CONTRO: *** DATO OSCURATO ***

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato, censito al Fg. 1024 n. 135 sub. 57, per cui potrà essere cancellata totalmente a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio:

STUDIO DELLA MANNA arch. Angelo della Manna, con studio in Torino, corso Vercelli n. 222, cap. 10155 tel. 011.2425998 - email: architetto@studiodellamanna.it

Regolamento di Condominio

Si precisa che il titolo di provenienza dell'immobile pignorato (allegato n. 4) non riporta i riferimenti del regolamento di condominio. Copia di un regolamento di condominio da riferirsi allo stabile viene allegata al n. 5, per averla ricevuta dallo studio di amminstrazione precedente (studio tecnico gallo). Dalla lettura dell'art. 1 si comprende che con verbale assembleare del 22 dicembre 1968 è stato costituito il condominio comprendente gli alloggi siti in Torino/Falchera, rispettivamente ai numeri 2 - 28 di Via dei Pioppi, facenti parte del complesso contraddistinto con il n. C43/L di Cant., per un totale di n. 83 condomini. Non sono state reperite né le tabelle millesimali né le planimetrie condominiali. Non è stato altresì possibile acquisire i riferimenti relativi all'eventuale trascrizione dell'atto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1. La consultazione di altri atti di compravendita da riferirsi ad immobili facenti parte dello stesso stabile pur richiamando l'esistenza di un regolamento di condominio non riporta gli estremi di deposito o trascrizione.

Verifiche spese insolute

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio informazioni in merito alle spese ordinarie di gestione dell'immobile, ad eventuali deliberazioni o spese straordinarie, nonché ad ogni ulteriore elemento utile da riferire a un potenziale aggiudicatario. Alla prima richiesta inoltrata in data 19/02/2026 dal legale del Procedente, hanno fatto seguito un successivo sollecito telefonico ed un'ulteriore comunicazione a mezzo e-mail in data 13/04/2026, rimasti tuttavia privi di riscontro. Si allega mail inviata al n. 8. Pertanto, allo stato, lo scrivente non è in condizione di fornire ulteriori indicazioni oltre a quanto sopra rappresentato.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà obbligato in solido con il debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente, nei limiti e secondo l'interpretazione costante della normativa vigente.

Resta opportuno che l'aggiudicatario prenda diretto contatto con lo studio di amministrazione, i cui recapiti risultano già acquisiti agli atti, al fine di ottenere il dettaglio aggiornato delle morosità pregresse, delle eventuali spese straordinarie deliberate e della quota effettivamente di propria competenza.

Attestato di prestazione energetica

Per l'unità Immobiliare staggita è stato redatto dal certificatore Fabrizio Valente in data 13 aprile 2022 l'attestato di prestazione energetica n. 2022 207228 0080, valevole fino al 13/04/2032, come da scadenza riportata nel documento. L'A.P.E. è stato allegato alla lettera "D" dell'atto di compravendita del 2022 (allegato n. 4 del presente elaborato peritale di stima).

Per la cantina oggetto della presente stima non vi è obbligo di dotazione dell'attestato energetico, ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015 - Adeguamento del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Allegato 1, Appendice A - Casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base al certificato ipotecario del Notaio Gabriele BAZZONI del 16/01/2026 ed alle ricerche effettuate dallo scrivente, si sono ricostruite le vicende ventennali dell'immobile come di seguito indicato. Per la continuità delle trascrizioni si sono reperiti gli estremi dell'atto di provenienza del 1967, come verrà di seguito meglio precisato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

pervenuta in forza di:

- **29/07/2022**: atto di compravendita a rogito notaio MARTINO Roberto rep. 39206/26206, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 02/08/2022 ai nn. 26567/35607, con il quale la *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono, la prima per la quota di comproprietà pari a 3/9 (tre noni) e le altre per la quota di comproprietà pari a 2/9 (due noni) ciascuna ed unitamente per l'intero, al sig. *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima. Con lo stesso atto a rogito notaio MARTINO Roberto del 29/07/2022 viene formalizzata anche l'accettazione tacita di eredità da parte delle sig.re *** DATO OSCURATO *** - TRASCRIZIONE del 02/08/2022 - Registro Particolare 26568 Registro Generale 35608.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-01/01/2022: apertura di successione legittima in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata telematicamente all'Ufficio delle Entrate di Torino 2 in data 18 maggio 2022 al numero 221755/2022/88888 - TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 19852 Registro Generale 26749) che lascia a succedergli la moglie e le figlie:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà pro-indivisa;
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 del diritto di piena proprietà pro-indivisa;
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 del diritto di piena proprietà pro-indivisa;
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 del diritto di piena proprietà pro-indivisa;

Dalle verifiche effettuate personalmente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino3, si è potuto verificare che l'alloggio con cantina è stato acquistato dal sig. *** DATO OSCURATO *** , in virtù del seguente atto:

- **24/10/1967**: scrittura privata autenticata dal Notaio DE LUCA Marco, registrata a Rivarolo Canavese il 08/11/1967 al n. 4539 vol. 69, trascritta presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino3 in data 14/11/1967 ai nn. 42361/30937, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** , con sede in Roma trasferì in piena ed esclusiva proprietà al sig. *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. pignorata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 494 del 24-07-1956**, pratica edilizia prot. 1956 1 10640, presentata da *** DATO OSCURATO *** per UNITA' RES. FALCHERA BLOCCO 22, registrata all'indirizzo "Via dei PIOPPI 2"
- **AUT. ABITABILITA'-AGIBILITA' n. 976 del 25-10-1956** pratica edilizia prot. 1956 2

110007, registrata all'indirizzo "Via dei PIOPPI 2" ed intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In base alle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Torino, alla documentazione resa consultabile dallo stesso ufficio ed al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che l'immobile non risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo. Dal confronto tra l'ultimo stato autorizzato e quanto rilevato sono emerse difformità edilizie, sia interne che esterne. Non è stato possibile per lo scrivente verificare se le modifiche esterne al prospetto verso corte interna, riguardino tutte le unità immobiliari, o solo l'immobile staggito, poichè la maggior parte dei balconi del fronte su cortile risulta chiuso da verande o tende. La modifica di maggior rilevanza consiste nello spostamento del muro perimetrale della cucina con conseguente ampliamento della superficie utile dell'alloggio rispetto a quanto licenziato con il permesso edilizio del 1956. Non è possibile per lo scrivente datare l'epoca di realizzazione dell'intervento e neppure ipotizzare che la modifica risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.

Qualora fosse possibile accertare che la difformità sopra descritta:

- risale all'epoca di esecuzione del titolo originario;

- è comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato,

l'attuale situazione potrà essere regolarizzata con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. ai sensi dell'art. 34ter commi 1, 2, 3 del D.P.R. 380/2001. Nel valutare la percorribilità di una sanatoria ai sensi dell'art. 34ter commi 1,2,3, va ricordato che la sanatoria "*deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez.VI, 23 ottobre 2020, n. 6432*)".
Nel caso in cui la modifica riguardasse unicamente l'unità immobiliare pignorata, parte aggiudicataria dovrà prendere atto che tale opera NON E' MANTENIBILE e che dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, in quanto si configura come aumento di volume non consentito dal vigente piano regolatore per la zona in cui ricade l'immobile.

Degli aspetti sopra esposti si è tenuto debito conto nel prezzo posto a base d'asta, considerando che l'aggiudicatario dovrà farsi a carico delle spese di sanatoria (oneri professionali, tributi e sanzioni), qualora le opere risultino mantenibili. L'importo della sanzione non sarà inferiore a 1.032 €, ma non può essere determinato con precisione dallo scrivente, in quanto occorrerà valutare se vi sia stato un aumento del valore venale dell'immobile a seguito degli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato.
Sull'importo della sanzione si richiama il comma 5 dell'art. 36bis:
"5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: [...]
b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Sono state riscontrate ulteriori differenze nella posizione dei muri interni (spostamento vano porta di

accesso al corridoio, diversa posizione del tramezzo e della porta di accesso alla camera vicino alla scala, demolizione del cavedio in cucina, realizzazione di nicchia nel corridoio), che potranno essere regolarizzate con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (CILA) cosiddetta "tardiva" ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001, previa

- definizione della pratica di sanatoria delle opere esterne/ripristino stato autorizzato laddove non mantenibile;

- installazione della porta di divisione tra il corridoio ed il soggiorno, oggi assente ma obbligatoria, in quanto, risultando di fatto mancante il necessario antibagno, lo stato attuale è in contrasto con la vigente normativa igienico sanitaria e con il regolamento edilizio;

- verifica che il "cavedio" presente in cucina, oggi demolito, non fosse parte comune condominiale e comune anche agli altri piani del fabbricato.

La CILA presentata ai sensi dell'art. 6bis comma 5 sarà soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00.

Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto di tutti gli aspetti sopraesposti, compreso il rispristino dello stato autorizzato e l'assenza di garanzie in punto agli impianti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale attualmente in atti e risalente al 06/12/1955 presenta alcune differenze rispetto allo stato attuale come rilevato nel corso del sopralluogo del 18/02/2026. Le difformità consistono in:

- diversa posizione del muro perimetrale in cucina;

- spostamento del vano porta di accesso al corridoio dal soggiorno;

- creazione di nicchia all'interno del corridoio;

- spostamento dei tramezzi e della porta di accesso alla prima camera, adiacente alla scala, ed omessa realizzazione di armadi a muro indicati in planimetria;

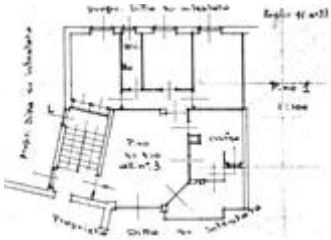
- demolizione di cavedio/tramezzi in cucina;

- diversa altezza dei locali costituenti l'alloggio (misurata di circa 2,82 m ed indicata nella scheda catastale di 3,10 m).

Seppur tali interventi non influiscono sul numero di vani e quindi sul calcolo della rendita catastale, ad avviso dello scrivente è opportuna la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa. essendo differente la superficie catastale dell'alloggio. I costi per la presentazione della pratica catastale di aggiornamento vengono quantificati in circa 500 euro, di cui si è tenuto conto nella determinazione del probabile valore da porre a base d'asta.

Non si è presa visione del locale cantina, in quanto non venivano reperite le chiavi di accesso al momento del sopralluogo.

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE CANTINA - fuori scala



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE ALLOGGIO - fuori scala

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito agli altri aspetti riguardanti la conformità edilizia-urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa e si precisa, in ogni caso, che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile

dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Ai fini della ricostruzione della titolarità nel ventennio lo scrivente ha provveduto a reperire copia della nota di trascrizione dell'atto di acquisto da parte del sig. *** DATO OSCURATO *** Si allega al n. 10 copia della nota, precisando che si tratta del primo atto tra vivi anteriore al ventennio e che la certificazione notarile depositata in atti si limitava ad indicare che "*il de cuius era a sua volta proprietario in forza di titolo anteriore al trentennio*", senza indicare gli estremi del titolo.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Nel corso del sopralluogo eseguito, lo scrivente ha potuto effettuare esclusivamente una verifica visiva e sommaria degli impianti a servizio
dell'unità immobiliare (impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), senza esecuzione di prove di funzionamento, verifiche strumentali o accertamenti di rispondenza alla normativa vigente, attività che esulano dalle competenze dello scrivente e che non risultano in ogni caso praticabili in assenza di idonea strumentazione e documentazione tecnica.
Non sono stati prodotti né reperiti documenti attestanti la conformità o rispondenza degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio in ordine alla loro conformità normativa, sicurezza, efficienza o stato manutentivo.
In considerazione della natura della procedura, della mancata disponibilità di certificazioni e dell'assenza di verifiche tecniche approfondite, gli impianti devono ritenersi non verificati. La stima è stata effettuata tenendo conto, in via prudenziale, della possibile necessità di interventi di adeguamento o rifacimento, i cui oneri saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che ciò comporti assunzione di responsabilità in capo allo scrivente.

BENI IN TORINO VIA DEI PIOPPI 20, QUARTIERE FALCHERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Torino, via dei Pioppi n. 20 della superficie catastale di 107 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di stabile di tipo condominiale, elevantesi a tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine, con ingresso dal civico n. 20 di via Dei Pioppi, insistente in mappa catasto terreni al Fg.1024 n. 135. Si allega al n. 3 estratto della mappa catasto terreni.
Precisamente, con riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di salone, tre camere, cucina e servizio, fra le coerenze: soprassuolo dell'area comune, pianerottolo e scala comuni, altro alloggio del piano, soprassuolo su altra porzione dell'area comune, muro perimetrale;

- al piano delle cantine: un locale a uso cantina, quale meglio risulta distinto con il numero "3" (tre) fra le coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo dell'area comune, salvo altre."

Nella nota di trascrizione del titolo di provenienza precedente, risalente al 1967, l'immobile veniva cosi descritto:

"in Torino alla via dei Pioppi civico n. 20 scala L piano 1 interno 3 composto di n. 4 vani utili oltre gli accessori ed una cantina di 5 mq, il tutto pari a n. 6,70 (sei e settanta) vani virtuali"

e le coerenze cosi precisate:

- per l'alloggio: muri perimetrali, alloggio int. 4/M, muro perimetrale, int. 2, vano scala.

- per la cantina: cantina n. 2, muro perimetrale, fondazioni, locale comune, corridoio."

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

Identificazione catastale(catasto fabbricati):
foglio 1024 particella 135 sub. 57, VIA DEI PIOPPI n. 20 Piano 1-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 325,57

Cronistoria catastale:
- 17/05/2006: Pratica n. TO0212510 in atti dal 17/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 108452.56/2006) - soppressione del precedente identificativo Fg. 11 n. 90 sub. 57 e costituzione dell'attuale Fg. 1024 n. 135 sub. 57;
- 16/04/2003: VAR. RETTIFICA D`UFFICIO (n. 12440.1/2003);
- 01/03/1986: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE in atti dal 29/06/1999 VAR CONS (n. 8888/1986);
- 30/06/1987: Impianto meccanografico.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, nel quartiere "Falchera Vecchia", nucleo originario del complesso di case edificato nella zona Nord di Torino alla fine degli anni Cinquanta.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE (fonte Google Maps)

VISTA AEREA FABBRICATO (fonte Geoportale)

FACCIATA SU VIA PUBBLICA

DETTAGLIO FACCIATA SU CORTE INTERNA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

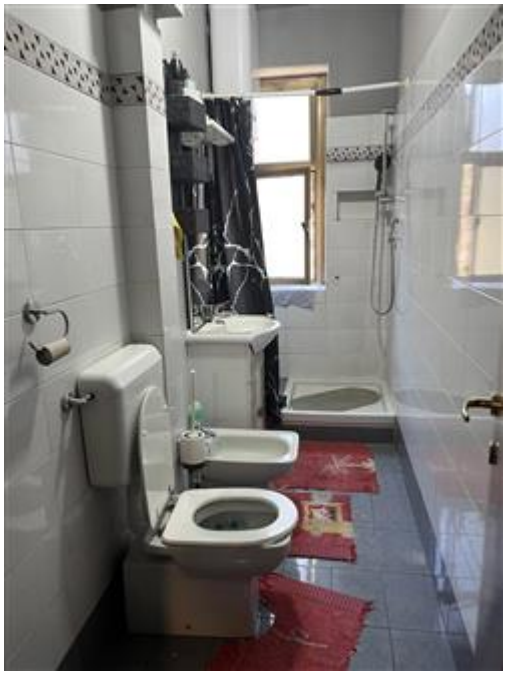
In base al sopralluogo effettuato in data 18/02/2026 ed a quanto è stato possibile riscontrare da esame visivo, in merito a finiture ed impianti si descrive l'immobile come segue:
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di varia tipologia;

- serramenti esterni: su via pubblica in alluminio con vetrocamera, telaio in legno vetusto con vetro singolo per i serramenti su corte interna; porta d'ingresso blindata di vecchia generazione, con serratura a doppia mappa;
- rivestimenti: intonaco civile tinteggiato per le pareti, piastrelle di ceramica per il bagno e l'angolo cottura; alcune pareti rivestite con pannelli effetto mattone; tamponamento di parte del balcone con pannello in policarbonato, non mantenibile e da rimuovere;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di lavabo, piatto doccia, bidet e tazza wc;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, collegato a radiatori a colonna con installati ripartitori, boiler/scaldacqua elettrico Ariston ad accumulo verticale installato in bagno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti incassati ed in parte in canaline esterne; presenti interruttore magnetotermico (salvavita) e citofono apriporta; non verificate la sezione e distribuzione dei cavi non è possibile accertare se questo risulti a norma. Si precisa di aver visto il locale cantina solo da un foro presente nel serramento. Al momento del sopralluogo non venivano reperite le chiavi di accesso.
Si allega al n. 1 ampia documentazione fotografica dell'alloggio e della cantina, oggetto di pignoramento, nonchè delle parti comuni, rimandando l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta visione. L'unità immobiliare si trova in scadenti condizioni di conservazione con finiture ed impianti vetusti, per cui saranno necessari lavori di ristrutturazione.

Secondo quanto riportato nell'attestato di prestazione energetica redatto dal certificatore Fabrizio Valente nel 2022, l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler elettrico installato nel 2015, mentre il riscaldamento è prodotto da caldaia a condensazione installata nel 2013 e alimentata a gas metano (codice impianto 69245).

CUCINA

BALCONE



SERVIZIO IGIENICO

CORRIDOIO

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	100,00	x	100 %	=	100,00
balcone	9,20	x	30 %	=	2,76
cantina	16,96	x	25 %	=	4,24
Totale:	**126,16**				**107,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare RGE 974/2019

Descrizione: alloggio al piano primo composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, una camera da letto, bagno e balcone che si affaccia sul cortile, oltre a cantina situata

Indirizzo: Via dei Pioppi, 10, 10156 Torino

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 38.000,00 pari a: 633,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 633,33 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare RGE 1086/2015

Descrizione: alloggio al piano secondo composto da INGRESSO SU SOGGIORNO CON CUCINA A VISTA, DUE CAMERE, BAGNO E DUE BALCONI. oltre a locale cantina al piano interrato

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI N. 46, Torino

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare RGE 611/2021

Descrizione: alloggio al piano rialzato (1° f.t.) composto di ingresso su soggiorno con cucinino, tre camere, servizio e veranda ed annessa cantina

Indirizzo: Via delle Robinie, 26 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 99.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/04/2025

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare RGE 835/2023

Descrizione: alloggio al piano primo composto di ingresso living su soggiorno/pranzo, due camere, bagno privo di antibagno, un balcone abusivamente verandato- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto dal n.3 nella pianta del piano

Indirizzo: Viale Falchera 58, Torino

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.840,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.840,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare RGE 97/2013

Descrizione: Alloggio al piano secondo (3° f.t.), composto di ingresso, ripostiglio, soggiorno, due camere, cucina e bagno, ed annessa cantina, al piano interrato.Sussistono irregolarità edilizie , 1

Indirizzo: Viale FALCHERA, 61 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 192.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Esecuzione Immobiliare RGE 19/2023

Descrizione: alloggio al piano secondo con cantina al piano interrato

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI 18, Torino - nello stesso compendio al mappale n. 135

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.400,00 pari a 415,38 Euro/mq

Valore Ctu: 32.400,00 pari a: 415,38 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/04/2025

Fonte di informazione: A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 - RP 13186 del 23/04/2025

Descrizione: alloggio al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone, oltre a locale cantina (subb. 106 e 107)

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI 16, Torino - stesso compendio al mappale n. 135

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 69.030,00 pari a 812,12 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/07/2024

Fonte di informazione: A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 - RP 24625 del 24/07/2024

Descrizione: alloggio al piano secondo (3°fuori terra) composto da ingresso su soggiorno, cucina e ripostiglio, camera, servizio e accessori, oltre a cantina (subb. 102 e 103)

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI 10 - scala E, Torino - stesso compendio al mappale n. 135

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 66.000,00 pari a 970,59 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2024

Fonte di informazione: A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 - RP 30127 del 30/09/2024

Descrizione: alloggio al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre a cantina (subb. 104 e 105)

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI 12 (Edificio 2 scala F), Torino - stesso compendio al mappale n. 135

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 99.900,00 pari a 818,85 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 - RP. 30637 del 25/09/2023

Descrizione: alloggio al piano primo composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre a locale cantina (fg. 1024 n. 136 sub. 71)

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI 46, Torino - compendio limitrofo al mappale n. 136

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 868,85 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/07/2023

Fonte di informazione: A.d.E. - Servizi di Pubblicità immobiliare di Torino1 - RP.

Descrizione: alloggio al piano primo composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre a cantina (subb. 74 e 75)

Indirizzo: VIA DEI PIOPPI 56, Torino - compendio limitrofo al mappale n. 136

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 59.000,00 pari a 556,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il piu probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati
consultati:

1. l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per l'ambito in cui è inserito l'immobile oggetto di stima Fascia: Periferica - Zona: CORONA NORD - Codice zona: D22, per il II semestre 2025, indica un valore minimo e massimo rispettivamente di € 630,00 ed € 940,00 al mq per abitazioni di tipo economico in stato normale;
2. le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona,
3. il prezzo dichiarato nel titolo di provenienza del 2022 (allegato n. 4) di € 106.000,00;
4. le indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 ed i titoli prelevati relativi a compravendite di unità immobiliari simili ubicate nello stesso stabile/compendio, come sopra indicati;
5. la consultazione di perizie redatte nell'ambito di procedure di vendita coatta, come pubblicate presso i principali portali di aste giudiziarie e come sopra riportati.

Fatte queste brevi premesse, mediando i valori raccolti con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:
- valore unitario normale di riferimento: circa 760 €/mq

calcolato sulla base delle indicazioni del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 (pubblicato in GU n. 182 del 7 agosto 2007), che definisce i criteri per determinare il valore normale dei fabbricati, considerando i ragguagli per il taglio di superficie e per la posizione al piano primo
- superficie di riferimento: 107 mq*
da utilizzarsi quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

760 €/mq x 107 mq = € 81.320 da arrotondarsi a € 81.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**81.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
riduzione per stato pessimo di conservazione e necessità di effettuare interventi di manutenzione in fabbricato costruito alla fine degli anni Cinquanta (calcolati in via indicativa pari a 230 €/mq)		-25.000,00
regolarizzazione edilizia e catastale, comprese opere edili di ripristino dello stato autorizzato, oneri professionali, diritti e sanzione, in misura non inferiore a:		-8.000,00
riduzione per assenza di garanzie sul bene venuto, anche in punto alla mancanza di dichiarazioni e certificazioni degli impianti (circa 10%)		-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PARERE CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato in forza di un contratto di locazione registrato presso l'A.d.E. (allegato n. 9) della durata di 4 + 4 anni, con decorrenza dal 01/04/2024, quindi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (22/12/2025).

Tenuto conto del pessimo stato manutentivo dell'unità immobiliare, della presenza di difformità edilizie e della mancanza di garanzie in ordine alla conformità e funzionalità degli impianti, nonchè della vendita forzata si è ritenuto congruo stimare il valore dell'immobile in € 40.000,00.

In ambito estimativo-locativo, il canone può essere desunto mediante capitalizzazione del reddito, assumendo quale parametro il rendimento lordo annuo del capitale immobiliare. Sulla base di un valore di stima pari ad € 40.000,00, il canone pattuito di € 300,00 mensili (€ 3.600,00 annui) esprime un rendimento lordo pari al 9% circa, percentuale che non appare incongrua per difetto, risultando anzi elevata rispetto al valore capitale sopra determinato.

Il valore di € 40.000,00 risente tuttavia del contesto proprio della vendita forzata e il bene potrebbe esprimere valori superiori in libero mercato, come emergente anche dalle indagini svolte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, dalle quali si sono ricavati valori unitari maggiori. Assumendo, ad esempio, quale riferimento il valore di € 81.000,00 e applicando un rendimento lordo annuo del 5%, si otterrebbe un canone annuo di € 4.050,00, corrispondente ad un canone mensile di € 337,50.

Tuttavia, avuto riguardo al fatto che le condizioni manutentive dell'alloggio alla data di stipula del contratto (01/04/2024) appaiono verosimilmente analoghe a quelle rilevate in sede di sopralluogo, il canone convenuto di € 3.600,00 annui può ritenersi sostanzialmente in linea con lo stato del bene e, pertanto, congruo.

Ne consegue che il contratto, in quanto anteriore al pignoramento e assistito da canone non palesemente incongruo né meramente simulato, appare opponibile alla Procedura nei limiti di legge, salva diversa valutazione del Giudice dell'Esecuzione competente.

Si precisa infine che le ricerche effettuate presso il principali portali di annunci immobiliari non

hanno prodotto comparabili relativi ad alloggi in affitto in zona "Falchera Vecchia" in cui ricadel l'immobile pignorato.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	**40.000,00 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 4.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.000,00**

data 22/04/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto