TRIBUNALE ORDINARIO
- TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 842/2025

G.E. Dott.ssa CASTELLINO ANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura promossa da:

CONDOMINIO IN TORINO, VIA O. VIGLIANI n. 161 - VIA SETTE COMUNI n. 86

Debitore:
"A"

Custode:
DOTT. GIANFRANCO BURI

Immobili pignorati:

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE
in Torino, Via Sette Comuni n. 86

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna
email: architettomonicacolonna@gmail.com
PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it

Tipologia e consistenza:	**alloggio** al piano terzo (quarto f.t.), con accesso dal vano scala condominiale con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, ripostiglio e bagno oltre a **cantina** pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Sette Comuni n. 86
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1457, particella n. 44, subalterno 31
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Cordero di Montezemolo Marco del 20/03/2008, trascritto il 17/04/2008 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 16927 RP 11301
Formalità da cancellare: TRASCRIZIONI:	Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il giorno 31/07/2025 ai numeri RG 35435 RP 26744 Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il giorno 07/01/2026 ai numeri RG 117 RP 57
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	non occupato ma nella disponibilità della proprietaria non risultano contratti di locazione/comodato come dante causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	Studio amministrazione Celano tel: 011 6052157 email: studiodottcelano@gmail.com
Valore di mercato stimato:	**€ 77.000** (euro settantasettemila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	**€ 69.000** (euro sessantanovemila)
Presenza di usi civici	Il condominio insiste su lotto di terreno originariamente distinto a Catasto terreni del Comune di Torino al foglio 116, particelle nn. 57b e 315b. La particella n. 57b risulta citata nella *Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni della Città di Torino* del 15/08/1942, all'interno dell'Allegato 4 denominato "*Estratto registri nuovo catasto dei beni del Comune di Torino*". Non è però presente nell'Allegato 5 definito "*Estratto inventario patrimoniale dei beni attualmente posseduti dalla città di Torino*". La particella n. 315b non risulta gravata da alcun uso civico.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA....4

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI....5

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO....6

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO....8

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....8

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....8
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA....10

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI....10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE....11
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA....11

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO E CANTINA....12
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO E CANTINA....12
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ....13
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'....13
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA....13

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA....13

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)....17

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 842/2025

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 07/01/2026 ai numeri R.G. 117 R.P. 57 a favore di CONDOMINIO VIA SETTE COMUNI n. 86 - VIA O. VIGLIANI n. 161 è stato impegnato:

A **Alloggio con cantina pertinenziale** sito in Torino, Via Sette Comuni n. 86, della superficie catastale di mq 64,00:

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A".

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio costituito da terreno con entrostante edificio a otto piani fuori terra, oltre ad un piano arretrato e ad un piano sotterraneo uso cantine, e basso fabbricato uso autorimesse nel cortile e, precisamente, con accesso dal numero civico n. 86, attraverso l'androne condominiale ed il vano scala con ascensore,

- **alloggio** al piano terzo (quarto fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con cucinino, camera, ripostiglio e bagno distinto con il numero 18 nella pianta del piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio a rogito Notaio Gramaglia del 11/02/1959, repertorio n. 2779/1838, registrato a Villanova d'Asti il 02/03/1959 al n. 778;
- **cantina** al piano interrato distinta con il numero 20 nella pianta del piano cantinato allegata all'atto di deposito sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, oltre al piano interrato ed è stato costruito nell'anno 1963.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1457 particella 44 subalterno 31**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 64, totale escluse aree scoperte mq 62, rendita 641,70 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 28/08/2013 in atti dal 28/08/2013 (Pratica n. TO0318788 – n. 232485.1/2013) dal **foglio 116 particella 494 sub. 31**.

Indirizzo catastale: Via Sette Comuni n. 86, piano 3

Coerenze alloggio: vuoto su Via Sette Comuni, pianerottolo e vano scala, vuoto su cortile comune, condominio Via Sette Comuni n. 84.

Coerenze cantina: corridoio comune a due lati, cantine nn. 19 e 21.

Intestazione:

"A" nata a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1. Si precisa che la Sig.ra "A" è identificata anche con un altro codice fiscale: ***.

Si precisa inoltre che la cantina rappresentata nella planimetria catastale e indicata nell'atto di provenienza corrisponde a quella utilizzata dalla proprietaria [allegato 2].

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà della Sig.ra "A" nata a *** per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

- **ATTUALI PROPRIETARI**

"A" (oggi – 20/03/2008) nata a *** per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Cordero di Montezemolo Marco del 20/03/2008, trascritto il 17/04/2008 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 16927 RP 11301

contro "B" [allegato 3].

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita è identificata al foglio 116 particella 494 sub. 31, da cui è derivata quella attuale.

- **PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2006 – 2026)**

"B" (20/03/2008 – 25/11/2002) nata a ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio De Natale Lorenzo del 25/11/2002, trascritto il 27/11/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 53662 RP 36345, contro

"C1" nata a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/4

"C2" nata a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/4

"C3" nato a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 2/4

previo atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio De Natale Lorenzo del 25/11/2002, trascritto il 27/11/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 53663 RP 36346 a favore di

"C1" sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/6

"C2" sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/6

"C3" sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/6

contro

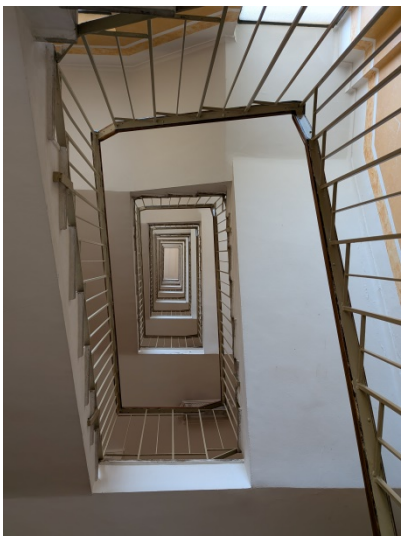
"D" nata a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2.

Si precisa che sussiste la continuità delle trascrizioni.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso edilizio costituito da un fabbricato a nove piani fuori terra, di cui il primo uso negozi e l'ultimo arretrato, affacciati sulle Vie Onorato Vigliani e Sette Comuni e da un basso fabbricato nel cortile uso autorimesse, edificato nei primi anni '60 all'interno della microzona catastale 28 – Lingotto. Tale microzona, che ha risentito della localizzazione dei Mercati Generali, delle Dogane e della ferrovia, presenta un tessuto edilizio di tipo misto con qualità generalmente bassa e stato di conservazione spesso non adeguato dell'edilizia residenziale. L'area è stata caratterizzata dalla localizzazione del complesso industriale Fiat Lingotto attualmente convertito a centro commerciale e fieristico. La riconversione del complesso industriale, i progetti per i Giochi Olimpici (2006), unitamente alla generale ridefinizione degli ambiti cittadini, hanno innescato una serie di progetti che stanno riqualificando la zona che è discretamente servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, ed è poco distante dal centro cittadino.



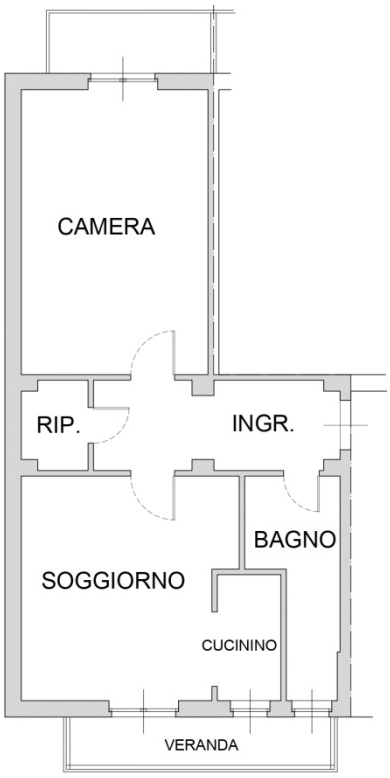



L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio di Licenza edilizia n. 2601 del 23/07/1963 e successiva Variante n. 2050 del 14/07/1964. La costruzione ha struttura in cemento armato con muratura a cassa vuota; gli orizzontamenti sono solette in laterocemento ed il tetto è a falde. Le facciate, in parte rivestite in mattoni faccia a vista, in parte intonacate, hanno alta zoccolatura ricoperta in pietra e balconi aggettanti rispetto al filo della costruzione.

L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano terzo (quarto fuori terra) ed ha accesso dal vano scala condominiale; la cantina pertinenziale è al piano interrato con accesso dalla medesima scala.

Dalla porta di ingresso si entra nella zona ingresso/disimpegno su cui si aprono:

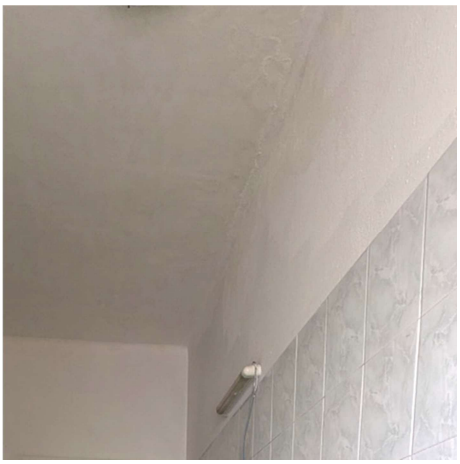
- Il soggiorno con cucinino di circa mq 17,8 affacciati sul cortile tramite portefinestra e balcone verandato (mq 5,0 circa)
- la camera di mq 17,2 circa con portafinestra sul balcone verso la via
- il bagno di circa mq 5,3 con finestra sul balcone lato cortile.





I pavimenti sono in graniglia, con disposizione e decori differenti nei diversi locali, il pavimento del bagno ed i rivestimenti di cucinino e servizio igienico sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno laccato e vetro, quelli esterni in PVC e vetro camera, il portoncino è blindato; il riscaldamento è centralizzato con elementi scaldanti in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas posizionata sul balcone verandato.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del bagno in cui sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal soffitto che hanno determinato chiazze di umidità con esfoliazione della tinta muraria. Analoga problematica è stata riscontrata nel vano scala condominiale sui soffitti della rampa adiacente all'alloggio che sale al piano quarto (quinto fuori terra).





Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio dei beni in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale.

Alla cantina si accede tramite scala condominiale ed è al piano interrato: ha porta in legno, pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 50,0. La cantina ha superficie netta di mq 4 circa [allegato 1 – allegato 6].

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data 29/04/2026, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, e inoltrato lettera raccomandata all'indirizzo di residenza indicato, la CTU ed il Custode si trovavano in loco per eseguire il sopralluogo, alla presenza dell'Amministratore di sostegno dell'Esecutata.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'alloggio, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni dello stabile di cui l'immobile fa parte, e della cantina.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento è risultato che in capo all'Esecutata non sono stati registrati contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: ***Nessuna***

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

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ***Nessuno***

Dalla ricerca effettuata relativamente alla presenza di usi civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si riporta quanto segue.

Dal Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Gramaglia del 11/02/1959, repertorio n. 2779/1838, registrato a Villanova d'Asti il 02/03/1959 al n. 778 si evince che il complesso immobiliare è stato edificato su lotto di terreno originariamente identificato a Catasto terreni del Comune di Torino al foglio 116, particelle nn. 57b e 315b acquistato dal costruttore, MACCAGNO Francesco nato a Buttigliera d'Asti il 17/02/1911, a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Gramaglia del 29/01/1957, registrato a Villanova d'Asti il giorno 11/02/1957 al n. 407.

La particella n. 57b risulta citata nella *Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni della Città di Torino* del 15/08/1942, all'interno dell'Allegato 4 denominato "*Estratto registri nuovo catasto dei beni del Comune di Torino*" ed è indicata la provenienza *da Sella Giovanni Rogito Fubini 12/11/1926*.

Tale citazione non è però presente nell'Allegato 5 definito "*Estratto inventario patrimoniale dei beni attualmente posseduti dalla città di Torino*" che la scrivente presume sia successivo (non sono rinvenibili date a conferma).

La particella n. 315b non viene citata: non risulta quindi gravata da alcun uso civico.

5.2.5. Vincoli di natura condominiale

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gramaglia sopra citato.

Dalla documentazione reperita e da quanto indicato nei preventivi e consuntivi di spesa si evince che all'alloggio con cantina pertinenziale spettano:

- millesimi 19,00 per le spese generali relative alla proprietà (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, per acqua potabile e luce nelle parti comuni, per pulizia scale, per spese amministrazione, per spese straordinarie dell'impianto di riscaldamento)
- mc 163,00 per le spese relative al riscaldamento.

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento [allegato 4].

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

5.3.1. *ISCRIZIONI*

Nessuna

5.3.2. *TRASCRIZIONI*

Ordinanza di sequestro conservativo ante causam ex artt. 669 bis e segg. e 671 c.p.c. trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il giorno 31/07/2025 ai numeri RG 35435 RP 26744, a favore di "X", contro "A" per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, sino alla concorrenza del credito determinato in complessivi e 33.000,00 (comprensivi di capitale maturato e maturando, interessi, spese legali per l'esecuzione del sequestro).

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 07/01/2026 ai numeri R.G. 117 R.P. 57 a favore di CONDOMINIO VIA SETTE COMUNI n. 86 - CSO O. VIGLIANI n. 161, contro "A" per il diritto di piena proprietà.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

5.3.3. *Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

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

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie di gestione dell'immobile e spese di riscaldamento scadute alla data della perizia: € 7.362,57

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa si evince che le ulteriori spese gravanti sull'immobile a seguito di procedimenti giudiziari, oltre a quelle che hanno determinato il pignoramento, sono

- € 38.667,52, ovvero quanto sarà determinato e liquidato all'esito del giudizio di merito nella causa R.G. n. 18143/2025 pendente avanti la IV° Sezione civile del Tribunale di Torino, oltre agli interessi legali dal dovuto al saldo, alle spese del giudizio ed alle spese successive tutte occorse ed occorrende, ivi comprese quelle legali per la procedura di intervento
- € 1.734,20, determinato e liquidato all'esito del rigetto del ricorso in opposizione all'esecuzione proposto dalla Sig.ra "A".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza è risultato che sono presenti le seguenti pratiche:

Licenza edilizia n. 2601 del 23/07/1963 (protocollo n. 1957_1_20463 del 24/07/1957) per la realizzazione di fabbricato ad otto piani fuori terra più uno arretrato.

Licenza edilizia n. 2050 del 14/07/1964 (protocollo n. 1963_1_10471 del 16/12/1963) per la realizzazione di variante.

Permesso di costruire n. 327 del 10/12/2009 (protocollo n. 2009_01_13731 del 15/07/2009) per la realizzazione di veranda.

In data 08/04/2016 risulta protocollata una segnalazione all'Ufficio vigilanza riguardante l'installazione della veranda (protocollo n. 2016_4_6536) visionata e passata agli atti in data 24/05/2016.
[allegato 5]

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l' oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

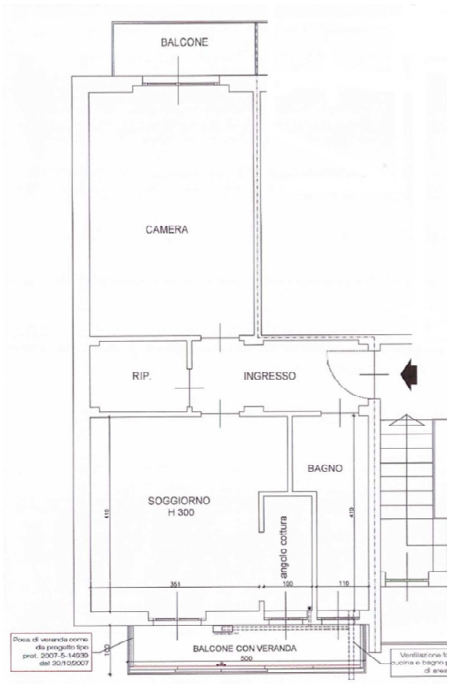
Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare uso alloggio e

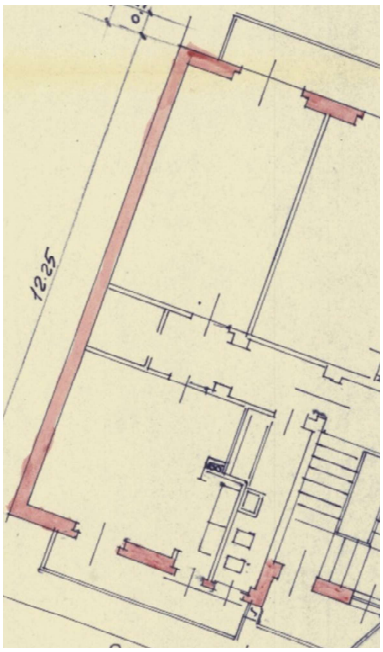
cantina è conforme alla Licenza edilizia in variante (protocollo n. 1963_1_10471 del 16/12/1963) e al Permesso di costruire del 2009 (protocollo n. 2009_01_13731 del 15/07/2009).

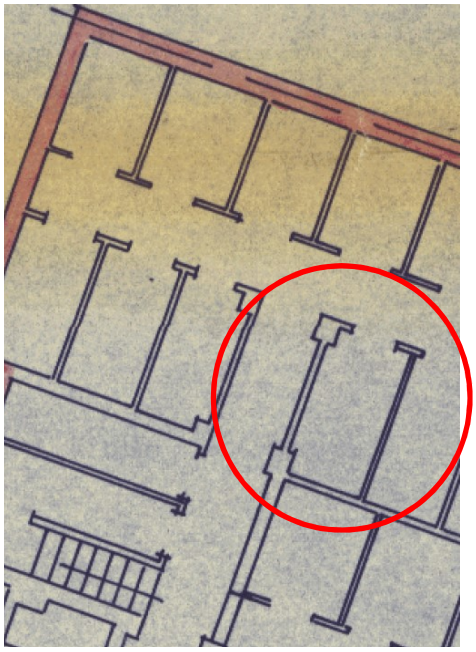
Si rileva che la veranda non è conforme al disegno di progetto né al progetto unitario di facciata depositato con protocollo n. 2007_5_14939; tale difformità non costituisce un illecito edilizio ma potrebbe essere oggetto di contestazione da parte del condominio.

8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO e CANTINA

L'alloggio e la cantina risultano **conformi.**







veranda autorizzata con PdC n. 327 del 10/12/2009 *stato autorizzato con LE n. 2050 del 14/07/1964*

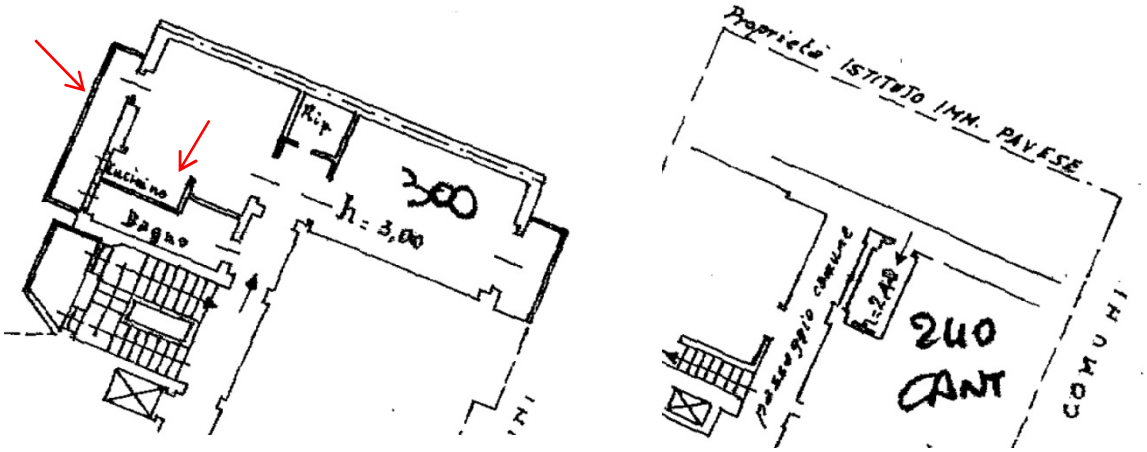
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO e CANTINA

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare uso alloggio visionata durante il sopralluogo, non corrisponde alla planimetria catastale: si rileva che manca una delle due spallette del cucinino e la planimetria, depositata in data 06/04/1964, non è stata aggiornata dopo l'installazione della veranda. La cantina risulta conforme.

Per regolarizzare quanto rilevato, è necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per ampliamento; contestualmente andrà scorporato il locale cantina dall'alloggio (come previsto dalla Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate,

ribadita con carattere operativo obbligatorio dalla Nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020 con decorrenza dal 01/07/2020). Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente ad € 640 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 140,00).



planimetria catastale alloggio e cantina

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è emerso che risulta depositata la seguente:

Abitabilità n. 867 del 29/07/1964 (protocollo n. 1963_2_40057 del 03/05/1963).

8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è emerso che l'alloggio oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

Per determinare il più probabile valore di vendita degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione degli edifici nel loro complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di tipologia simile pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui sono localizzati i beni; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

CONSISTENZA:

Sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione catastale acquisita, la scrivente ha calcolato la superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto.

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Vani Principali	60,00	x	100 %	=	60,00
Balcone	3,40	x	30 %	=	1,02
Veranda	5,00	x	60 %	=	3,00
Cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	**72,40**				**65,00**

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nella zona denominata Mirafiori Sud – Onorato Vigliani, limitrofa alla zona Lingotto, relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari, varia, a seconda del grado di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare, intorno ad €/mq 1.625; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.463 €/mq.

COMPARABILI

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/07/2026

Descrizione: alloggio bilocale al piano secondo con cantina
Indirizzo: Via Amari n. 5
Superfici principali e secondarie: mq 60
Prezzo richiesto: 76.000 pari a 1.267 Euro/mq
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: 68.400 pari a 1.140 Euro/mq

COMPARATIVO 2 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/05/2026
Descrizione: alloggio bilocale al piano primo con cantina
Indirizzo: Via Sette Comuni n. 52
Superfici principali e secondarie: mq 56
Prezzo richiesto: 75.000 pari a 1.339 Euro/mq
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: 67.500 pari a 1.205 Euro/mq

COMPARATIVO 3 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/07/2026
Descrizione: alloggio bilocale al piano primo con cantina
Indirizzo: Via Sette Comuni n. 53
Superfici principali e secondarie: mq 60
Prezzo richiesto: 71.000 pari a 1.183 Euro/mq
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: 63.900 pari a 1.065 Euro/mq

COMPARATIVO 4 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/05/2026
Descrizione: alloggio bilocale al piano quinto con cantina
Indirizzo: Via Duino n. 179
Superfici principali e secondarie: mq 60
Prezzo richiesto: 89.000 pari a 1.483 Euro/mq
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: 80.100 pari a 1.335 Euro/mq

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale per la zona Mirafiori sud (come definita dall'OMI), zona Lingotto (per il Borsino Immobiliare e la FIAIP)

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo economico in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 720 a €/mq 1.050, di tipo civile da €/mq 1.050 a €/mq 1.550
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia media (di qualità pari alla media di zona) un valore che varia da €/mq 1.304 a €/mq 2.042 con una media di €/mq 1.673
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti da ristrutturare propone un valore che varia da €/mq 1.000 a €/mq 1.270.

VALUTAZIONE

Considerato lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare residenziale, in particolare lo stato del bagno che ha subito infiltrazioni d'acqua, e l'avvenuta sostituzione dei serramenti interni ed esterni,

considerata la superficie commerciale, la presenza della veranda e la disposizione planimetrica,

considerato lo stato complessivo del fabbricato, con evidenti problemi di infiltrazione d'acqua nelle parti comuni interne,

considerato il piano terzo (quarto fuori terra) e la presenza dell'ascensore,

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (a giugno 2026 pari ad € 7.362,57) e di oneri catastali (stimabili in € 800 circa),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata (mq 65,0)

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.200,00.

Si precisa che la valutazione non considera l'eventuale presenza di usi civici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata con cantina pertinenziale:

	65,0	x	1.200,00	=	**€**	**78.000,00**
oneri catastali					€	780,00
arrotondamento (per difetto)					€	220,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà)	**€**	**77.000,00**
Totale oneri condominiali insoluti (a giugno 2026)	€	7.362,57

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	77.000,00
riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi	€	7.700,00
arrotondamento (per difetto)	€	300,00
Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato)	**€**	**69.000,00**

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 10/08/2026

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MONICA COLONNA n° 4217

- **ALLEGATI:**

1 – documentazione fotografica

2 – documentazione catastale

3 – atto di provenienza

4 – regolamento di condominio

5 – documentazione edilizia

6 – planimetria attuale immobile