



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Jolanda Noli


CUSTODE:

dott. Andrea Aluffi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L2191

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 1 di 13



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NICHELINO via XXV Aprile 94, della superficie commerciale di **73,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terreno all'interno di un condominio posto su via XXV Aprile a Nichelino. Il condominio è a 5 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine, un cortile interno e un basso fabbricato nel cortile. La superficie commerciale dell'unità è di circa 74 mq. Il fabbricato è situato nell'area centrale del Comune di Nichelino, in zona contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale/commerciale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1185 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTICINQUE APRILE 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/07/2020 Pratica n. TO0120035 in atti dal 27/07/2020 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: via XXV Aprile, via Lagrange, cortile comune, vano scala, pianerottolo e vano scala

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1185 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTICINQUE APRILE 94, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/07/2020 Pratica n. TO0120035 in atti dal 27/07/2020 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: androne comune, altra cantina, cortile comune, vano scala

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.380,00
Data di conclusione della relazione:	20/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

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 28/09/2020 a firma di notaio Leonardo De Luca ai nn. 27201/20604 di repertorio, iscritta il 29/09/2020 a Torino2 ai nn. 32398/5584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 188000.

Importo capitale: 94000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/02/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2564 di repertorio, trascritta il 19/02/2025 a Torino2 ai nn. 6600/4949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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: €. 650,00

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



Millesimi condominiali:

74

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 10.353,34

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che i millesimi sono 74 per le spese generali, 77 per le spese ordinarie e 12 per l'ascensore.

Si specifica ancora che le spese condominiali scadute ed insolute indicate pari ad € 10.353,34 sono così ripartite: € 4.537,15 per il saldo gestione 2024; € 7.203,23 per il 2025/2026. Sono stati versati € 1.387,04 nel 2025/2026.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2020), con atto stipulato il 28/09/2020 a firma di atto rogito notaio Leonardo De Luca ai nn. 27200/20603 di repertorio, trascritto il 29/09/2020 a Torino2 ai nn. 32397/22794

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (fino al 20/07/2020), con atto stipulato il 21/12/1961 a firma di atto rogito notaio Zoppo ai nn. 10653/6078 di repertorio, registrato il 10/01/1962 a Torino ai nn. 17334/965.

La signora unitamente al marito acquistarono il terreno su cui edificarono il fabbricato.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 20/07/2020).

In forza di successione legittima in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 09/03/1999 ed avendo la madre rinunciato alla sua quota con atto a rogito notaio Olivero rep. 2146/1218 del 25/05/1999.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 20/07/2020).

In forza di successione legittima in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 09/03/1999 ed avendo la madre rinunciato alla sua quota con atto a rogito notaio Olivero rep. 2146/1218 del 25/05/1999.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 20/07/2020).

In forza di successione legittima in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 09/03/1999 ed avendo la madre rinunciato alla sua quota con atto a rogito notaio Olivero rep. 2146/1218 del 25/05/1999.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2000 fino al 17/04/2008), con atto stipulato il 20/07/2020 a firma di atto rogito notaio Rosario Ciurcina ai nn. 128583/10064 di repertorio, trascritto il 25/07/2000 a Torino 2 ai nn. 29220/18358

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2008 fino al 21/04/2016), con atto stipulato il 17/04/2008 a firma di atto rogito notaio Pier Carlo Caligarisa ai nn. 307705/36071 di repertorio, trascritto il 07/05/2008 a Torino 2 ai nn. 21780/14066

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2008 fino al 21/04/2016), con atto stipulato il 17/04/2008 a firma di atto rogito notaio Pier Carlo Caligarisa ai nn. 307705/36071 di repertorio, trascritto il 07/05/2008 a Torino 2 ai nn. 21780/14066

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2016 fino al 28/09/2020), con atto stipulato il 21/04/2016 a firma di atto rogito notaio Marco Valente ai nn. 78323/24213 di repertorio, trascritto il 06/05/2016 a Torino 2 ai nn. 16741/11157

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 149, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 08/04/1966 con il n. 149 di protocollo, rilasciata il 17/11/1966

Licenza edilizia N. 156, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, presentata il 21/03/1969 con il n. 156 di protocollo, rilasciata il 04/06/1969

Licenza edilizia N. 481, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione basso fabbricato uso ripostiglio, presentata il 17/07/1968 con il n. 481 di protocollo.
Non oggetto della presente perizia

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. 253/2020, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di redistribuzione degli spazi interni, presentata il 09/07/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la porta di separazione tra l'ingresso e il tinello (l'ingresso non ha più la funzione di antibagno)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: è necessario riportare i luoghi come da stato autorizzato, quindi rifinendo il muro per poter installare la porta interna.

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

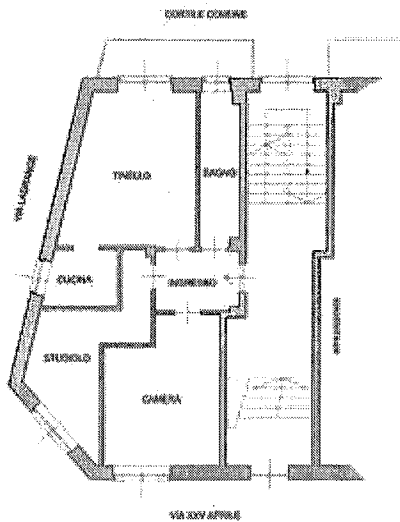
Costi di regolarizzazione:

- costi per le opere murarie interne comprensivi della fornitura e posa della porta: € 1.000,00

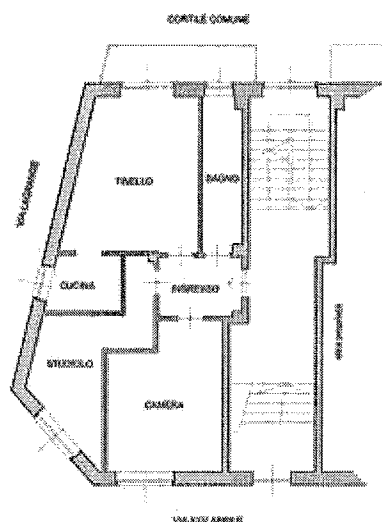
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



**PLANIMETRIA PIANO RIALZATO
stato di fatto senza porta**



**PLANIMETRIA PIANO RIALZATO
stato autorizzato da ripristinare**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solo dopo che sarà ripristinata la difformità edilizia riscontrata, la planimetria catastale dell'alloggio sarà conforme.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NICHELINO VIA XXV APRILE 94

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NICHELINO via XXV Aprile 94, della superficie commerciale di **73,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

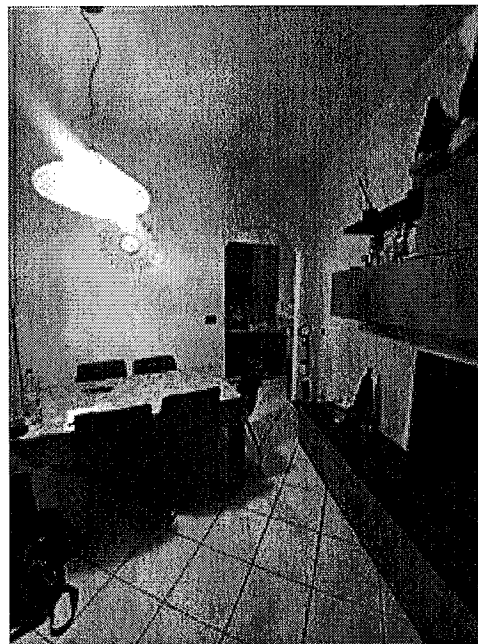
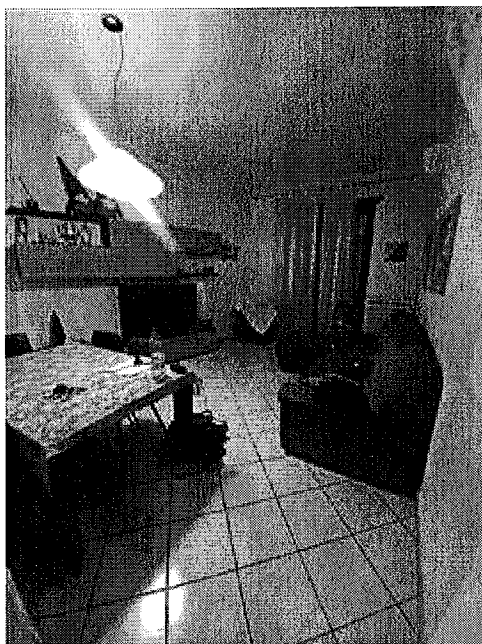
Trattasi di appartamento posto al piano terreno all'interno di un condominio posto su via XXV Aprile a Nichelino. Il condominio è a 5 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine, un cortile interno e un basso fabbricato nel cortile. La superficie commerciale dell'unità è di circa 74 mq. Il fabbricato è situato nell'area centrale del Comune di Nichelino, in zona contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale/commerciale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 1185 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTICINQUE APRILE 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/07/2020 Pratica n. TO0120035 in atti dal 27/07/2020 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: via XXV Aprile, via Lagrange, cortile comune, vano scala, pianerottolo e vano scala

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI



scuola per l'infanzia

buono ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

buono ★★★★★★★★★★

scuola media superiore

buono ★★★★★★★★★★

farmacie

buono ★★★★★★★★★★

supermercato

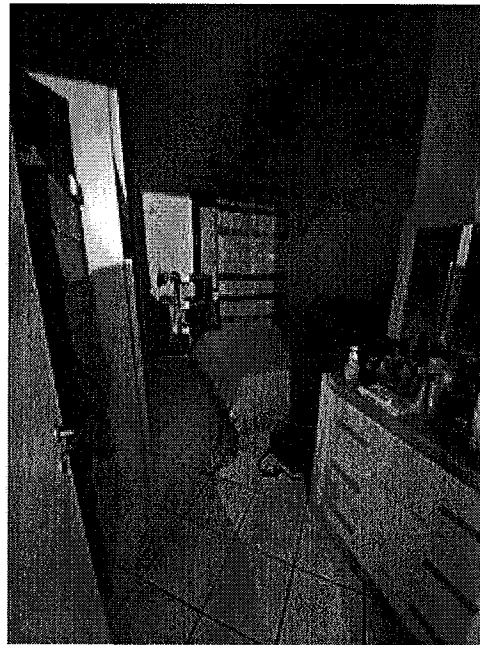
buono ★★★★★★★★★★

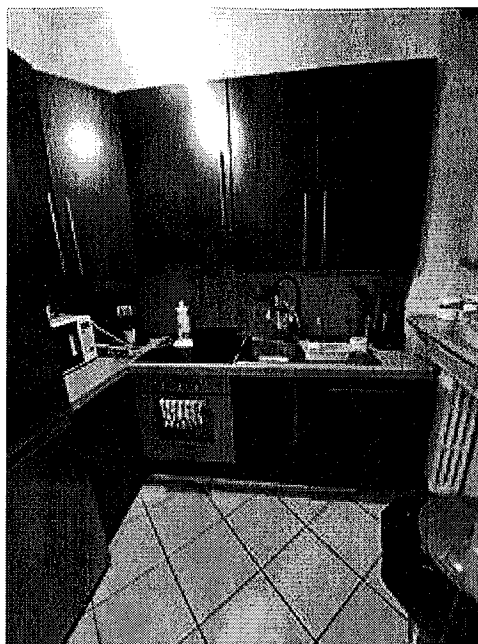
spazi verde

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via XXV Aprile con accesso pedonale, realizzato con struttura in cemento armato, murature in mattoni pieni e semipieni, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate rivestite in klinker verso le vie e intonacate e tinteggiate verso il cortile. Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra e 1 interrato ad uso cantine. Il cortile interno comune ha un accesso carraio da via Toscanini da cui si può accedere al basso fabbricato (non oggetto della presente). Le condizioni interne ed esterne sono buone. L'immobile è così composto: ingresso, tinello con cucinino, un bagno, una camera e uno studiolo. L'interno è in buono stato di manutenzione. I serramenti esterni sono con doppi vetri, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle in tutto l'immobile. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto di riscaldamento centralizzato (si specifica che nello studiolo non è presente alcun termosifone), impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. La sottoscritta, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti prima dell'utilizzo.





CLASSE ENERGETICA:



[156,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20202072230012 registrata in data 23/07/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
balcone	5,50	x	30 %	=	1,65
Totale:	77,50				73,65

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1185 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTICINQUE APRILE 94, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/07/2020 Pratica n. TO0120035 in atti dal 27/07/2020 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: androne comune, altra cantina, cortile comune, vano scala





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino FIMAA e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

centrale;

codice zona B1;

microzona 1;

tipologia prevalente "abitazioni civili"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2025, indica per abitazioni civili in normale stato conservativo, un intervallo di valore di €/mq. 1050,00 – 1.550,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.300,00. Il Borsino FIMAA indica per abitazioni in stabili di fascia media, un intervallo di valore di €/mq. 1.200,00 – 1.400,00 con un valore medio pari ad €/mq. 1.300,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.400,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni



medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	1.300,00
valori Borsino FIMAA --	1.300,00
valori di mercato --	1.400,00
valore unitario medio ponderato	1.333,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento se non quelli necessari per regolarizzare l'alloggio da un punto di vista edilizio;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,90
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,90

valore unitario medio ponderato € 1.333,00

valore unitario medio ponderato corretto € 1.199,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,65	x	1.200,00	=	88.380,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.200,00	=	0,00
					88.380,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.380,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.380,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	73,65	0,00	88.380,00	88.380,00
				88.380,00 €	88.380,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.380,00**

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: **€. 87.380,00**

data 20/01/2026

il tecnico incaricato



dott. arch. Fabrizia Corsi

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi
Pagina 13 di 13

Firmato Da: FABRIZIA CORSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10d187be8b38c59a348ea6c560c72e0f

