



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 493/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

Avv. Annalisa Appiano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Corio**

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 493/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO via Pordenone 10, quartiere Santa Rita / Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **77,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona periferica di Torino denominata "Santa Rita" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra corso Orbassano e via Boston.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato negli anni '60 del secolo scorso ed elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto a falde con manto in tegole di laterizio e faldaleria in rame.

Il fabbricato è dotato di due accessi esterni: uno pedonale su via Pordenone di accesso esclusivo all'unità oggetto di pignoramento ed uno carraio all'interno del quale è presente l'accesso alle scale che conducono all'unità sovrastante e alle cantine.

Lo stabile presenta una sola facciata su via con le seguenti caratteristiche: zoccolatura in marmo, piano terra rivestito in lastre di travertino, piano primo ad intonaco civile, balcone a sbalzo con soletta in c.a. e ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno verniciato protetti da tapparelle avvolgibili al piano terra e persiane esterne in legno al piano primo. Per quanto riguarda invece il prospetto con affaccio sul cortile interno risulta interamente intonacato e tinteggiato con balcone a sbalzo, ringhiere in metallo con profilati a disegno semplice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 311 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1393 particella 56 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Pordenone n.10 , piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: Cortile interno, vano scala, androne carraio, via Pordenone, altro condominio (civico 12).

L'intestazione è errata a causa della mancata voltura a seguito di annotazione di nullità dell'atto di compravendita in data 04 novembre 2020.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1995.

#### **A.1 cantina.**

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.643,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/12/2025</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/03/2021, con scadenza il 31/03/2029, registrato il 08/04/2021 a Torino ai nn. 21040810331053503 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 6000 €/anno

## **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: *Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 01/07/2025 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 14757/2025 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di 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: €. 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:

L'immobile non è parte di un condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si evidenzia che in data 05 marzo 2012, con atto a rogito del Notaio Marco Valente di Torino (67403/18939), l'immobile veniva venduto da Bertello Nicolino a Mirabella Antonino. Tale atto fu annotato di nullità in data 04 novembre 2020 al numero 4339. La voltura catastale non fu presentata. Ad oggi l'intestazione catastale è erroneamente a nome di Mirabella Antonino.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/1995), con atto stipulato il 14/11/1995 a firma di Notaio Patrizia Cauchi ai nn. 6746/1596 di repertorio, registrato il 01/12/1995 a Rivoli ai nn. 2592, trascritto il 22/11/1995 a Torino 1 ai nn. 26250/16983

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

D.L. 400/95 ART. 8 (MOD. INTERNE) N. **1995-9-3852**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e di facciata, presentata il 05/10/1995 con il n. 1995/9/3852 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 - Residenza R2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione interna. Non esiste un accesso dal balcone al locale bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Costi professionali: €2.500,00



*Estratto della pratica edilizia del 1995*

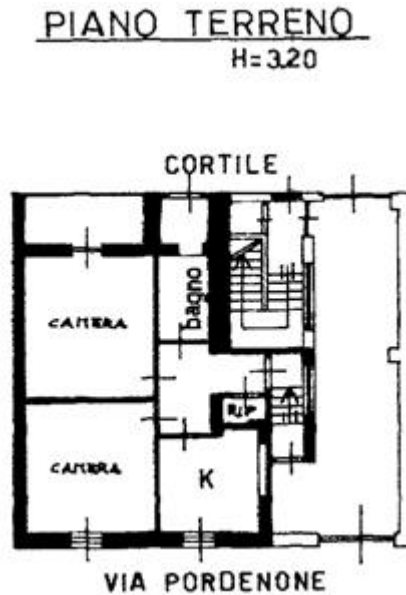
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali: €.500,00



*Estratto planimetria catastale*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN TORINO VIA PORDENONE 10, QUARTIERE SANTA RITA / MIRAFIORI  
NORD

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Pordenone 10, quartiere Santa Rita / Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **77,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona periferica di Torino denominata "Santa Rita" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra corso Orbassano e via Boston.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato negli anni '60 del secolo scorso ed elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto a falde con manto in tegole di laterizio e faldaleria in rame.

Il fabbricato è dotato di due accessi esterni: uno pedonale su via Pordenone di accesso esclusivo all'unità oggetto di pignoramento ed uno carraio all'interno del quale è presente l'accesso alle scale che conducono all'unità sovrastante e alle cantine.

Lo stabile presenta una sola facciata su via con le seguenti caratteristiche: zoccolatura in marmo, piano terra rivestito in lastre di travertino, piano primo ad intonaco civile, balcone a sbalzo con soletta in c.a. e ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno verniciato protetti da tapparelle avvolgibili al piano terra e persiane esterne in legno al piano primo. Per quanto riguarda invece il prospetto con affaccio sul cortile interno risulta interamente intonacato e tinteggiato con balcone a sbalzo, ringhiere in metallo con profilati a disegno semplice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 311 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1393 particella 56 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Pordenone n.10 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Cortile interno, vano scala, androne carraio, via Pordenone, altro condominio (civico 12).

L'intestazione è errata a causa della mancata voltura a seguito di annotazione di nullità dell'atto di compravendita in data 04 novembre 2020.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1995.



*Facciata su via Pordenone con indicazione dell'unità oggetto di pignoramento*



*Androne carraio con ingresso scala cantine*



*Facciata interno cortile*



*Cortile interno*



*Balcone dell'unità oggetto di pignoramento*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Foto aerea con indicazione unità oggetto di pignoramento*

#### SERVIZI

spazi verde  
biblioteca  
stadio  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità oggetto di pignoramento avviene da portoncino in ferro verniciato con interposti vetri opachi, posto a livello marciapiede.

Internamente, successivamente ad una seconda porta battente in legno, sono presenti 5 gradini che conducono al livello dell'appartamento al piano rialzato così composto: Ingresso, disimpegno, cucina, due camere e bagno.

Per quanto attiene ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazioni: in piastrelle ceramiche.
- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali ad eccezione di un rivestimento (h.200cm) in piastrelle ceramiche sulle pareti del bagno.
- Soffitto piano h. 311 cm
- Serramenti interni: porte a battente in legno.
- Serramenti esterni: in legno con vetro-camera protetti da tapparelle avvolgibili in PVC sulla facciata lato strada e persiane a battente in legno sulla facciata interno cortile.
- Impianto sanitario: il bagno è dotato di lavabo a colonna, wc con cassetta esterna, bidet e vasca da bagno, carico/scarico acqua per lavatrice.
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia installata in locale comune al piano interrato, radiatori in ghisa in ogni locale ad eccezione del bagno nel quale è presente un termoarredo in acciaio.
- Condizioni manutentive interne: sufficienti.

L'accesso al piano interrato avviene da portoncino metallico con interposti vetri presente all'interno dell'androne carraio di accesso al cortile. La cantina di pertinenza, di circa 7 mq, presenta pavimento in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista verniciati di colore bianco.



*Ingresso*



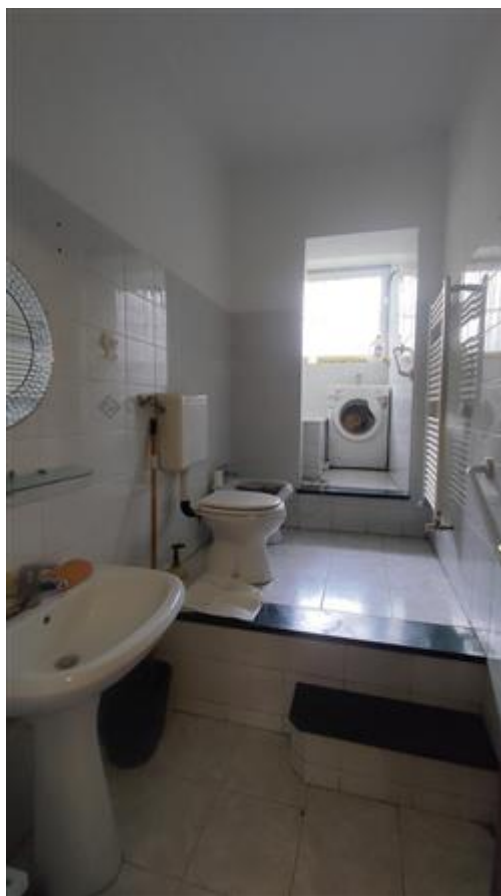
*Cucina*



*Camera 1*



*Camera 2*



Bagno



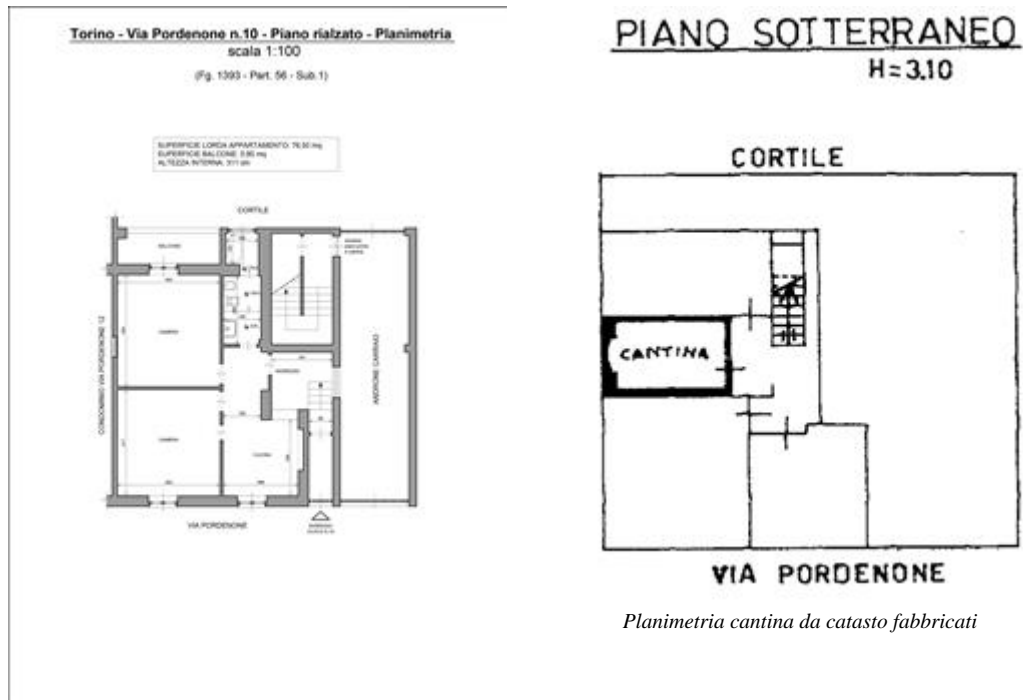
Balcone

CONSISTENZA:

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
Locali principali	76,50	x	100 %	=	76,50
Balcone	5,80	x	25 %	=	1,45
<b>Totale:</b>	<b>82,30</b>				<b>77,95</b>



*Planimetria appartamento da rilievo effettuato*

**ACCESSORI:**

**cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>1,75</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento sito al piano rialzato composto da: ingresso, camera, cucina abitabile, bagno e cantina. Balconcino di servizio sul pianerottolo.

Indirizzo: via Lagnasco 8, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 1.640,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 79.540,00 pari a 1.590,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al primo piano composto da ingresso, cucina, due camere e bagno.

Indirizzo: via Lagnasco 13, Torino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 105.730,00 pari a 1.321,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al quinto piano composto da: ingresso, tinello, cucinino, camera e bagno.

Indirizzo: via San Marino 108, Torino

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.483,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 86.330,00 pari a 1.438,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano composto da: ingresso su zona giorno con cucina, tre camere, due bagni.

Indirizzo: via Boston 59, Torino

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 1.453,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 183.330,00 pari a 1.410,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (04/12/2025)

Domanda: D18 - Periferica/Santa Rita - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Borsino immobiliare (04/12/2025)

Domanda: Santa Rita/Mirafiori - Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 1.091,00  
Valore massimo: 1.567,00  
FIMAA (04/12/2025)  
Domanda: Santa Rita - Appartamenti modesti  
Valore minimo: 1.150,00  
Valore massimo: 1.700,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 4 appartamenti comparabili, situati nella medesima zona dell'appartamento oggetto di pignoramento. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica "Santa Rita" di Torino (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale". Prezzo minimo 1050 €/mq - prezzo massimo 1550 €/mq. Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsino Immobiliare e Fimaa immobiliare per la medesima zona.

Si è reputato congruo attribuire al lotto 1 una cifra unitaria di 1250 €/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli appartamenti) ed in linea con le linee guida degli osservatori immobiliari.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,95	x	1.250,00	=	<b>97.437,50</b>
Valore superficie accessori:	1,75	x	1.250,00	=	<b>2.187,50</b>
					<hr/> <b>99.625,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 99.625,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 99.625,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Fimaa, Borsino Immobiliare

#### 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	77,95	1,75	99.625,00	99.625,00
				<b>99.625,00 €</b>	<b>99.625,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.981,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.643,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 2.719,31**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 262,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 62,44**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.600,00**

data 11/12/2025

il tecnico incaricato  
Andrea Corio