



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 544/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2025

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 544/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Fossata 16, quartiere Spina 4 - Docks Dora, della superficie commerciale di **50,25** 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 microzona catastale n. 36 denominata "Spina 4 - Docks Dora" e precisamente nelle vicinanze del parco Aurelio Peccei, adiacente a via Francesco Cigna.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato nella prima metà del secolo scorso ed elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante mista in muratura e calcestruzzo, 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 un solo accesso esterno carraio e pedonale su via Fossata che conduce al cortile interno. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Fossata 16.

L'edificio presenta una sola facciata su via avente le seguenti caratteristiche: intonaco a decoro con fregi in corrispondenza delle finestre del primo piano, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e ringhiera metallica. Gli infissi sono mediamente in legno verniciato, vetro signolo, protetti da persiane esterne in legno con cornici decorative in intonaco. Per quanto riguarda invece il prospetto con affaccio sul cortile interno risulta interamente intonacato e tinteggiato, in scarso stato manutentivo, balconi a sbalzo, ringhiere in metallo con profilati a disegno semplice e infissi mediamente in legno con vetri semplici.

L'accesso allo stabile da via Fossata avviene da un portone ampio a due battenti in alluminio e vetro che conduce al cortile interno, in parte occupato da un basso fabbricato adibito ad autorimesse. Da esso si diparte il corpo scala che consente



l'accesso ai ballatoi dei singoli piani sui quali si trovano gli accessi alle singole unità immobiliari. Il vano scala, in scarse condizioni manutentive, presenta pareti intonacate e tinteggiate, le scale con struttura in muratura presentano pedate in pietra e ringhiera in ferro verniciato.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 315 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1127 particella 269 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Fossata n.16, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vuoto su via Fossata, altra unità immobiliare, ballatoio comune, vuoto su cortile, altro condominio (Via Fossata 14).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.912,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/12/2025

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 01/01/2018, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 11/01/2018 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4440 €/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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2003 a firma di Notaio Volpe Giuseppe ai nn. 81007 di repertorio, registrata il 04/06/2003 a Torino ai nn. 5183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 148000.

Importo capitale: 74000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Rinnovata con ipoteca n.2633 del 08/05/2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/07/2025 a firma di Unep ai nn. 16689 di repertorio, registrata il 01/10/2025 a Torino ai nn. 31493, 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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	133,5

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di Notaio Volpe Giuseppe ai nn. 81006 di repertorio, trascritto il 05/06/2003 a Torino 1 ai nn. 16882.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1999 fino al 29/05/2003), con atto stipulato il 24/11/1999 a firma di Notaio Volpe Giuseppe ai nn. 67217 di repertorio, trascritto il 10/11/2000 a Torino 1 ai nn. 24803.1/1999



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1999 fino al 29/05/2003), con atto stipulato il 24/11/1999 a firma di Notaio Volpe Giuseppe ai nn. 67217 di repertorio, trascritto il 10/11/2000 a Torino 1 ai nn. 24803.1/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **1999/9/16072**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 25/10/1999 con il n. 16072 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Residenza R3 - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il tramezzo di suddivisione tra Anti WC e WC è assente. Pertanto il bagno non risulta disimpegnato dalla zona giorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di tramezzo tra Anti WC e WC.

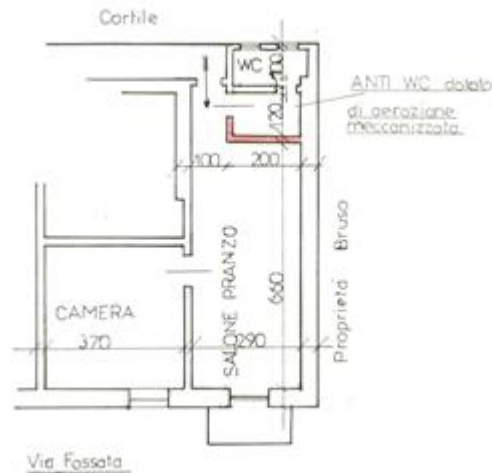
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione tramezzo: €1.500,00



Rilievo/stato di fatto



Ultimo stato licenziato (1999)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il tramezzo di suddivisione tra Anti WC e WC è assente. Pertanto il bagno non risulta disimpegnato dalla zona giorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione tramezzo tra Anti WC e WC. I costi sono stati esplicitati nella sezione "conformità edilizia".

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA FOSSATA 16, QUARTIERE SPINA 4 - DOCKS DORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Fossata 16, quartiere Spina 4 - Docks Dora, della superficie commerciale di **50,25** 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 microzona catastale n. 36 denominata “Spina 4 - Docks Dora” e precisamente nelle vicinanze del parco Aurelio Peccei, adiacente a via Francesco Cigna.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato nella prima metà del secolo scorso ed elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante mista in muratura e calcestruzzo, 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 un solo accesso esterno carraio e pedonale su via Fossata che conduce al cortile interno. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell’ingresso di via Fossata 16.

L'edificio presenta una sola facciata su via avente le seguenti caratteristiche: intonaco a decoro con fregi in corrispondenza delle finestre del primo piano, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e ringhiera metallica. Gli infissi sono mediamente in legno verniciato, vetro signolo, protetti da persiane esterne in legno con cornici decorative in intonaco. Per quanto riguarda invece il prospetto con affaccio sul cortile interno risulta interamente intonacato e tinteggiato, in scarso stato manutentivo, balconi a sbalzo, ringhiere in metallo con profilati a disegno semplice e infissi mediamente in legno con vetri semplici.

L'accesso allo stabile da via Fossata avviene da un portone ampio a due battenti in alluminio e vetro che conduce al cortile interno, in parte occupato da un basso fabbricato adibito ad autorimesse. Da esso si diparte il corpo scala che consente l'accesso ai ballatoi dei singoli piani sui quali si trovano gli accessi alle singole unità immobiliari. Il vano scala, in scarse condizioni manutentive, presenta pareti intonacate e tinteggiate, le scale con struttura in muratura presentano pedate in pietra e ringhiera in ferro verniciato.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 315 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1127 particella 269 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Fossata n.16, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Vuoto su via Fossata, altra unità immobiliare, ballatoio comune, vuoto su cortile, altro condominio (Via Fossata 14).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Facciata su via Fossata con indicazione unità oggetto di pignoramento



Ingresso carroia/pedonale



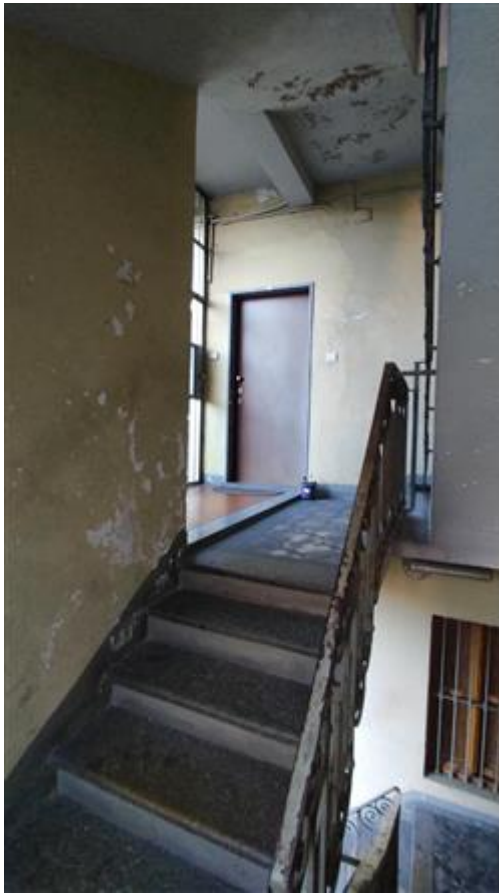


Facciata interno cortile



Vano scala comune





Vano scala comune



Vano scala comune

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.



SERVIZI

supermercato
palestra
verde attrezzato
musei



COLLEGAMENTI



autobus distante 100 m
ferrovia distante 800m

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento pignorato avviene da un portoncino blindato presente al secondo piano su una porzione, delimitata da cancelletto metallico, del ballatoio intero cortile.

L'unità immobiliare è composta da ingresso su zona giorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e cantina al piano interrato.

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 in piastrelle ceramiche nella parete attrezzata dell'angolo cottura e nel bagno.
- Soffitto piano h. 315 cm.
- Serramenti interni: porte a battente in legno con interposti vetri.
- Serramenti esterni: in legno con vetri semplici protetti da persiane esterne in legno.
- Impianto sanitario: il bagno è dotato di lavabo a colonna, wc con cassetta esterna, bidet e doccia. Il bagno presenta vistosi segni di umidità da condensa attorno alle due finestre. A ridosso dell'angolo cottura è presente carico/scarico acqua per lavatrice, al di sotto della caldaia.
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia interna installata nel locale soggiorno, a lato dell'angolo cottura. Sistema di distribuzione con radiatori in ghisa.
- Condizioni manutentive interne: mediocri.

Per quanto concerne la cantina al piano interrato, in sede di sopralluogo, non è stato



possibile effettuare l'accesso.



Zona giorno



Zona giorno



Angolo cottura

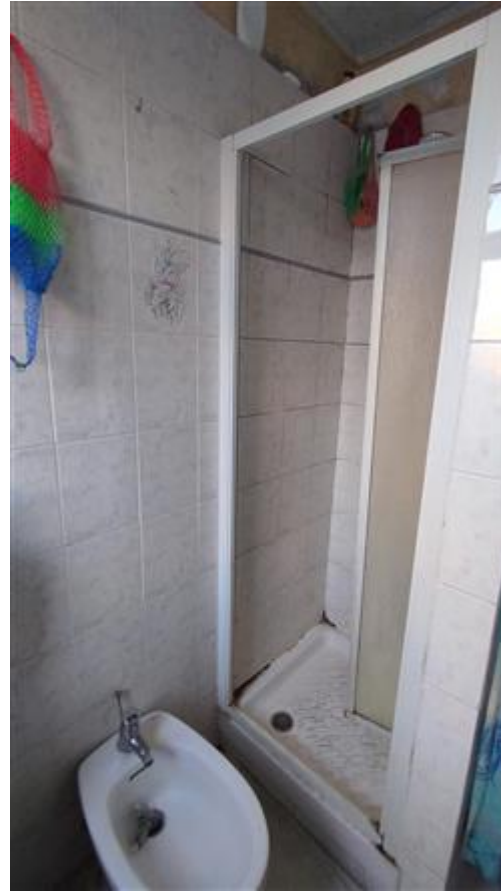


Camera





Bagno



Bagno

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	49,75	x	100 %	=	49,75
Balcone	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	51,75				50,25



Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano rialzato composto da: camera da letto con accesso dall'interno cortile , cucina, antibagno e bagno.

Indirizzo: via Fossata 5, Torino

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.900,00 pari a 940,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 31.913,00 pari a 911,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento composto da: ingresso, disimpegno, zona giorno con cucinino, camera e bagno finestrato.

Indirizzo: via Fossata 30, Torino

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 967,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 57.230,00 pari a 938,20 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento composto da: ingresso , cucina , bagno finestrato, due camere da letto, un ripostiglio.

Indirizzo: via Palestrina 41, Torino

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 81.000,00 pari a 1.157,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 78.570,00 pari a 1.122,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento, sito al secondo piano, composto da: ingresso su corridoio, cucinino, studio, soggiorno, camera da letto e bagno.

Indirizzo: via Belmonte 1, Torino



Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 973,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 70.810,00 pari a 944,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (16/12/2025)

Domanda: Zona periferica: Spina 4/Docks Dora - Abitazioni civili in stato conservativo "normale"

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino Immobiliare (16/12/2025)

Domanda: Zona: Spina 4 - Docks Dora - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.657,00

FIMAA (16/12/2025)

Domanda: Zona: Spina 4 - Docks Dora - Appartamenti medi, civili economici

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 5 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 "Spina 4-Docks Dora" di Torino (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Abitazioni civili - stato conservativo normale". Prezzo minimo 1050€/mq - prezzo massimo 1600€/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 1000€/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli appartamenti) ed in linea con i valori minimi delle linee guida degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,25	x	1.000,00	=	50.250,00
Valore superficie accessori:	2,00	x	1.000,00	=	2.000,00
					<hr/>
					52.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.250,00**

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	50,25	2,00	52.250,00	52.250,00
				52.250,00 €	52.250,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo	
Stato manutentivo scarso	-5%	-2.612,50
		2.612,50 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.225,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.912,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 2.145,63
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.096,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 670,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00



data 17/12/2025

il tecnico incaricato
Andrea Corio

