



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 464/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA
... QUALE MANDATARIA

DEBITORE
*** DATO OSCURATO ***

CONDICEDENTE
DOTT.SSA ROSSELLA D'ADDATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25.01.2026

 **ISTA**legale.net

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO

MARCO ABBIO

CF: BBAMRC64D20L219N

con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85

telefono: +39 347 6420222

email: marco.abbio@tim.it + pec: marco.abbio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 464/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento per la quota di:
⇒ 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «2».

Identificazione catastale:

⇒ Foglio 1148 particella 701 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/4, rendita € 289,22, indirizzo catastale VIA BRANDIZZO n. 4 piano «2».

INTORNO

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Brandizzo con accesso carraio pedonale dal civico 4. L'immobile è di passata costruzione di dismesso aspetto architettonico. L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «6 piani f.t.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1930 in struttura portante e con facciate intonacate in rilievo. Lo stile è dismesso rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano mediocre.

Più precisamente sulla località: Immobile N.C.E.U. Foglio 1148 p.lla 701 sub. 20 in Torino Via Brandizzo. 4:

- ⇒ Ubicazione: Torino (To) Via Brandizzo, 4
- ⇒ Tipologia: Civile economico con sottotetto e cantina
- ⇒ Consistenza unità immobiliare: Al piano secondo «3 piano f.t.» con accesso da ballatoio condominiale alloggio composto di cucina, camera, bagno, antibagno e wc comune
- ⇒ Coerenze unità immobiliare: Via Montanaro, alloggio «B2», gabinetto esterno su ballatoio, cortile, vano scala e alloggio «D2»
- ⇒ Consistenza soffitta: Al piano sottotetto con accesso da corridoio comune un locale di sgombero
- ⇒ Coerenze soffitta: Corridoio comune, altro sgombero, cortile comune, altro sgombero
- ⇒ Consistenza cantina: Al piano interrato «-1 f.t.» con accesso da corridoio comune un locale ad uso cantina
- ⇒ Coerenze cantina: Corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

Unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di 39,00 m².

- ⇒ Fg. 1148, p.lla 701, sub. 20, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 3,5, superficie catastale 39,00 m², Rendita € 289,22, Via Brandizzo, 4, piano «2». Totale escluse aree scoperte 39 m².
*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** (EE) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/1



- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 1148, p.lla 701, sub. 20, Variazione del 12.04.1999 in atti dal 12.04.1999 Creazione di Servizi Igienici
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 49, p.lla 269, sub. 20, Variazione del 19.05.1979 in atti dal 29.03.1999 VSI
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 49, p.lla 269, sub. 20, Variazione del 19.05.1979 in atti dal 26.05.1994 Altre Variazioni
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 49, p.lla 269, sub. 20, Impianto meccanografico del 30.06.1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva soffitta:	10,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva cantina:	10,83 m ²
Consistenza commerciale complessiva wc comune:	0,96 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.623,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.623,45
Data della valutazione:	25.01.2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutata.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1148 p.lla 701 sub. 20

Data Sopralluogo: 21.11.2025

Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo è presente l'esecutato Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'esecutato dichiara che le unità immobiliari sono occupate dal proprio nucleo familiare

Titolo di occupazione: Non sono stati rintracciati contratti di locazione opponibili alla proprietà e per l'intero in capo alla procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

N.C.E.U. Foglio 1148 p.lla 701 sub. 20 p. 2 in Torino Via Brandizzo, 4:

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5»

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sulla unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi

Servitù: Nessuna



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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 30.10.2006 a firma del Notaio Alessandro FOCHEATO, registrata il 30.10.2006 a SETTIMO TORINESE (To) al n. 51236/6214, iscritta il 20.11.2006 a TORINO 1 ai n. 59411/16135, a favore di contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

- Importo capitale: € 67.500,00
- Importo ipoteca: € 135.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Fোলio 1148 p.Ila 701 Sub. 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 12.06.2025 a TORINO al n. 13522/2025, trascritto il 21.07.2025 a Torino 1 ai n. 32875/24763, a favore di , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Fোলio 1148 p.Ila 701 Sub. 20 Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di compravendita a firma di Notaio Alessandro FOCHEATO registrato a Torino in data 30.10.2006 rep. n. 51235/6213 trascritto a Torino 1 in data 20.11.2006 ai n. 59410/35518 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/2.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Fোলio 1148 p.Ila 701 Sub. 20 (CFR. ALLEGATO E-F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Atto di compravendita a firma di Notaio Bruno BAGLIO registrato a Torino in data 13.04.1999 rep. n. 98612/22593 trascritto a Torino 1 in data 07.05.1999 ai n. 15408/9174 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/2 e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Fোলio 49 p.Ila 269 Sub. 20 ora Fোলio 1148 p.Ila 701 Sub. 20 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2025-2026:	<u>Non determinabile</u>
Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute:	<u>Non determinabile</u>
Spese condominiali scadute ed insolte saldo alla data della perizia:	<u>Non determinabile</u>

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Reperito tramite: Amministratore pro tempore Estremi di registrazione: Regolamento di Condominio Via Brandizzo 4 Torino a firma del



Notaio Luigi FISSORE in data 25.07.1979 repertorio n. 89726, registrato a Moncalieri il 06.08.1979 al n. 4134.

Descrizione: Dalla lettura dell'atto di compravendita e del regolamento di condominio, non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilievo (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).
Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

Appartamento: $21,74/1000$ Tabella millesimale A, $21,93/1000$ Tabella millesimale B, $21,40/1000$ Tabella millesimale D

Soffitta: $0,65/1000$ Tabella millesimale A, $0,66/1000$ Tabella millesimale B, $0,89/1000$, Tabella millesimale D

Cantina: $0,86/1000$ Tabella millesimale A, $0,87/1000$ Tabella millesimale B, $0,72/1000$, Tabella millesimale D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** derivante da:

- ⇒ Atto di compravendita, a firma di Notaio Alessandro FOCHESATO registrato a Torino in data 30.10.2006 rep. n. 51235/6213 trascritto a Torino 1 in data 20.11.2006 ai n. 59410/35518 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $1/1$ per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $1/2$ e *** DATO OSCURATO *** per la quota $1/2$.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foalio 1148 p.IIa 701 Sub. 20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** derivante da:

- ⇒ Atto di compravendita, a firma di Notaio Bruno BAGLIO registrato a Torino in data 13.04.1999 rep. n. 98612/22593 trascritto a Torino 1 in data 07.05.1999 ai n. 15408/ 9174 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $1/2$ e *** DATO OSCURATO *** per la quota $1/2$ e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $1/1$.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foalio 49 p.IIa 269 Sub. 20 ora Foalio 1148 p.IIa 701 Sub. 20 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Nel ventennio preso in esame antecedente la trascrizione del pianoramento non si rilevano ulteriori provenienze.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ Modifiche opere interne: Art. 26 legge 47/85 prot. n. 99-9-4485 del 30.03.1999 intestata a _____ \ per modifica opere interne al fine di eseguire migliorie igienico sanitarie con la realizzazione di due servizi igienici (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



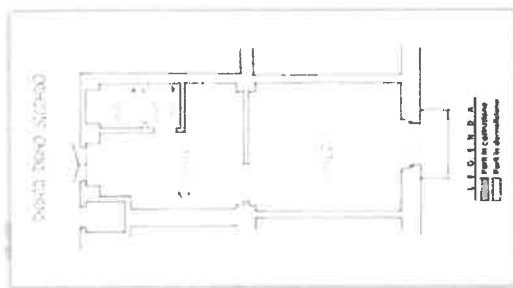
ESTRATTO CARTA TECNICA CATASTALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

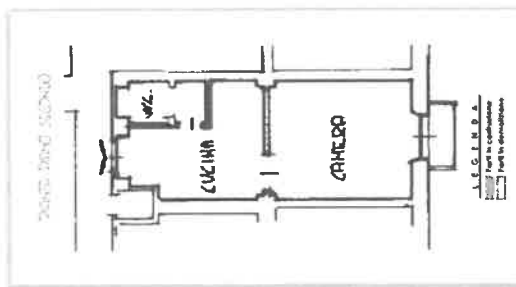
Non conforme per contrasto al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 ed al regolamento Igienico Edilizio città di Torino per assenza di zona filtro anti bagno ventilato (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)
L'immobile risulta non conforme ma reolarizzabile.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Errata rappresentazione grafica dell'«unità immobiliare» oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interni (CFR. ALLEGATO C Consulenza Tecnica d'Ufficio)
L'immobile risulta non conforme ma reolarizzabile.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA BRANDIZZO, 4
APPARTAMENTO, SOFFITTA E CANTINA
DI CUI AL PUNTO A

A Appartamento per la quota di:
⇒ 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

INTORNO

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Brandizzo con accesso carraio pedonale dal civico 4. L'immobile è di passata costruzione di dismesso aspetto architettonico. L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «6 piani f.t.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1930 in struttura portante e con facciate intonacate in rilievo. Lo stile è dismesso rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano mediocri.



Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

Unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di 39,00_m2.

- ⇒ Fg. 1148, p.lla 701, sub. 20. Variazione del 12.04.1999 in atti dal 12.04.1999 Creazione di Servizi Igienici
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 49, p.lla 269, sub. 20, Impianto meccanografico del 30.06.1987

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI:

Aeroporto distante 14,00 km
Autostrada distante 6,00 km
Ferrovia distante 4,60 km
Autobus distante 600 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

Livello di piano



Esposizione	★★
Luminosità	★★
Panoramicità	★★
Impianti tecnici	★★
Stato di manutenzione generale	★★
Servizi	★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

- ⇒ Alloggio al piano secondo: con accesso da ballatoio condominiale alloggio composto di cucina, camera, antibagno, servizi, balcone e wc comune.
- ⇒ Pavimento in gres-ceramico
- ⇒ Soffitti intonacati a civile e tinteggiati
- ⇒ Pareti intonacate a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- ⇒ Serramento d'ingresso in legno e vetro
- ⇒ Serramenti interni ed esterni in legno
- ⇒ Al piano sottotetto: un locale ad uso locale di Sgombero
- ⇒ Al piano interrato: un locale ad uso cantina



NOTE AGGIUNTIVE:

Al momento del sopralluogo non si ha avuto accesso al locale sottotetto ed alla cantina. Il wc comune su ballatoio dismesso è stato adeguato come locale caldaia.

IMPIANTI:

Impianto elettrico e impianto a gas sotto traccia con modeste parti a vista. Impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia posta nel wc comune sul ballatoio. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno e lavabo in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).

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	36,80	x	100 %	=	36,80
BALCONI	1,55	x	33 %	=	0,51
CANTINA	10,83	x	25 %	=	2,71
RIPOSTIGLIO	10,27	x	25 %	=	2,57
WC COMUNE	0,96	x	25 %	=	0,24
Totale:	60,41				42,83

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO-1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Superfici unità immobiliare: 36,80 m²
Superfici accessorie: 6,03 m²
Prezzo: € 30.623,45 pari a medio 715,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RIEPILOGO VALORE A CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.623,45**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.623,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.

Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.

Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da



elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona /20: Periferica/BARRIERA DI MILANO reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di €/m² 570,00 ad un massimo di €/m² 860,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile dei beni pignorati. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario utilizzato è pari €/m² 715,00.

Valore unità immobiliare = 36,80 m² x 715,00 €/m² = € 26.312,00

Valore balconi e cantina = 6,03 m² x 715,00 €/m² = € 4.311,45

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	36,80	0	€ 26.312,00	€ 26.312,00
B	Balconi, cantina, riposiglio e wc	6,03	0	€ 4.311,45	€ 4.311,45
				€ 30.623,45	€ 30.623,45

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

CILA e pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni ed opere **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.123,45**

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:

Non determinabile

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 29.123,45

Data 27.01.2026

Il tecnico incaricato

MARCO ABBIO

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/19)

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO

Pagina 10 di 10

