



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 638/2020+915/2023+688/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Leila SAVIO

CF:SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 688/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO corso Brescia 9, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Torino al civico n. 9 del corso Brescia, è elevato a 4 piani fuori terra oltre un piano mansardato ed un piano scantinato e presenta un cortile con autorimesse al quale si accede attraverso la rampa carraia, posta sul lato est e con ingresso dal cancello ad apertura automatica. Secondo il PRG il fabbricato appartiene agli edifici caratterizzanti il tessuto storico, è stato edificato verosimilmente agli inizi del 1900 o in data antecedente e successivamente sopraelevato nel 1923 e presenta una facciata principale di buon pregio architettonico.

Attraverso portoncino in legno si accede alla rampa scale che immette nell'androne di ingresso, posto al piano rialzato, dal quale si accede al vano scala. I rivestimenti a pavimento del pianerottolo dell'ingresso e del vano scala sono in piastrelle in cotto, i gradini sono rivestiti in materiale lapideo, le ringhiere sono in ferro con mancorrenti in legno, le pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura ed il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. E' presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-4, ha un'altezza interna di 3 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 170 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: corso Brescia 9, piano: 1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/10/1989 in atti dal 24/03/1998 FUS - NOT. NR. 10020/98 COLL. (n. 21780/1989)

Coerenze: alloggio: cortile, rampa accesso cortile, alloggio 2, vano scala, altro passaggio. soffitta: corso Brescia, soffitta n. 7, corridoio, soffitta n. 5.

Dalla consultazione della visura storica del Catasto Fabbricati (cfr. all. 02.1) e della documentazione reperita nell'ambito dell'accesso atti effettuato in data 27/01/2026 presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 02.5), si può ricostruire che l'attuale immobile deriva dalle schede di accatastamento di impianto n. 9379577, registrata in data 04/12/1939 al n. 28240 (cfr. all. 02.7) e relativa alla porzione di unità immobiliare identificata al Foglio 171, Part. 288, Sub. 4 e n. 9379576, registrata in data 04/12/1939 al n. 28239 (cfr. all. 02.6) e relativa alla porzione di unità immobiliare identificata al Foglio 171, Part. 288, Sub. 5, originariamente indicate in corso Brescia 5. A seguito di Variazione del 13/10/1989 in atti dal 24/03/1998 n. 21780/1989 (cfr. all. 02.8) per fusione dei sub. 4 e 5 ed accorporo del vano soffitta sub. 12, l'unità immobiliare assume gli identificativi catastali Foglio 171, Particella 288 Sub. 17, la cui rappresentazione planimetrica è quella attualmente agli atti del NCEU. Infine, a seguito di Variazione del 20/06/2013 Pratica n. T00235827 per Bonifica identificativo catastale n. 139280.1/2013 e Variazione del



09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali Foglio 1184, Particella 170 Sub. 17 e dati di classamento.

- foglio 1184 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 510, derivante da Impianto meccanografico del 26/08/1988

Coerenze: dall'estratto di mappa: corso Brescia, mappali 178, 179, 180, 153, 171

L'intero edificio sviluppa 5 (oltre piano mansardato) piano, 4 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1923.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 03/02/2026 l'immobile risulta occupato dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , nata in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** in virtù di contratto di comodato ad uso gratuito non registrato secondo quanto riferito dagli scutati *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** presenti al sopralluogo.

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 28/02/2026 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 06).



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto a rogito Notaio Giorgio PEROTTI in Torino del 15/11/1989 Rep. 188234/22791, registrato a Torino il 04/12/1989 al n. 46.980, l'esperto ha reperito copia dell'atto di deposito e delle planimetrie di interesse presso l'Archivio Notarile di Torino (cfr. all. 04.3) e copia del testo del Regolamento presso l'Amministratore del Condominio (cfr. all. 07.1), verificandone i contenuti rispetto all'allegato del rispettivo atto di deposito. Dalla lettura del documento non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione, si rimanda in ogni caso alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 07.1).

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 23/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11705 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32700/23547 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce a due unità negoziali, di cui unicamente la seconda riguarda l'immobile oggetto di pignoramento (mentre la prima si riferisce all'immobile oggetto del Procedimento R.G.E. 638/2020), pertanto la nota di trascrizione potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita di entrambi i beni oggetti di pignoramento. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall' imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista (cfr. all. 03.2)

pignoramento, stipulata il 26/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 14117/2022 di repertorio, trascritta il 25/07/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 33368/24875 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto della presente relazione, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.10). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio



determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

pignoramento, stipulata il 01/12/2023 a firma di Funzionario UNEP della Corte d'Appello di Torino ai nn. 121 di repertorio, trascritta il 06/12/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 50910/39495 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto della presente relazione, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.11). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

pignoramento, stipulata il 10/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 20279/2025 di repertorio, trascritta il 19/11/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 50479/37844 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto della presente relazione, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.12). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

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
Millesimi condominiali:	75/1000
Ulteriori avvertenze:	



SPESE CONDOMINIO: su richiesta dell'esperto, l'Amministratore forniva la documentazione costituente l'allegato 07.2 alla presente relazione, di seguito sinteticamente riassunta ed alla lettura della quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento:

- **RENDICONTO SPESE ESERCIZIO 01.10.2024/30.09.2025** per un importo totale di gestione di € 14.248,67, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 7.139,11, acconti versati per € -13.448,05 e saldo finale di € 7.899,73.

- **RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO 01.10.2024/30.09.2025:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 1.152,61, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 4.372,48, acconti versati per € 2.239,36 e saldo finale a debito di € 3.285,73.

- **PREVENTIVO SPESE ESERCIZIO 01.10.2025/30.09.2026** per un importo totale di gestione di € 13.000.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO 01.10.2025/30.09.2026:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 1.076,11, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 3.285,73, per un totale preventivo di € 4.361,84, il tutto suddiviso nelle seguenti n. 06 rate:

rata 1 di € 3.451,79 e scadenza il 20-12-2025;

rata 2 di € 182 e scadenza il 20/01/2026;

rata 3 di € 182 e scadenza il 20/03/2026;

rata 4 di € 182 e scadenza il 20/04/2026;

rata 5 di € 182 e scadenza il 20/05/2026;

rata 6 di € 182 e scadenza il 20/07/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo atti tra vivi antecedente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento è l'atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio PEROTTI in Torino del 02/07/1990 Rep. 194.160/23.583, l'esperto ha reperito copia del documento presso l'Archivio Notarile di Torino, che viene allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1); di seguito si riporta stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento per ogni opportuno approfondimento: *“La Società “ *** DATO OSCURATO *** – come sopra rappresentata – vende alla signora *** DATO OSCURATO *** , che accetta ed acquista, i locali infradescrivendi, facenti parte dello stabile sito in TORINO, corso Brescia n. 9, denominato condominio “Aurora” [...] e cioè vende i locali che, con riferimento alle piante contenute nella planimetria allegata al regolamento di condominio, depositato in atto a mio rogito in data 15 novembre 1989, registrato a Torino il 4 dicembre 1989 al n. 46980, così si descrivono:*

- al piano primo (secondo fuori terra), un alloggio composto di due camere, cucina e servizi, distinto con il numero 3; coerenti: alloggio n. 2, condominio di corso Brescia n. 11, cortile, passaggio privato e vano scale;

- al piano quarto (sottotetto), la soffitta distinta con il numero 3; coerenti: corso Brescia, soffitta n. 7, corridoio e soffitta n. 5;

[...].

Delle parti comuni sono comprese nella vendita una quota di millesimi settantacinque (75/1000) per l'alloggio [...].

I locali di civile abitazione risultano censiti al Catasto Urbano alla Partita 143562 – foglio 171 n. 288 sub. 4 [...] e sub. 5 [...]; con dichiarazione che relativamente a detti locali venne presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Mod. 44/N scheda di variazione catastale, registrata il 13 ottobre



1989 al numero 21780 per fusione del sub. 4 e 5 e accorpo vano soffitta sub. 12, da quale scheda risulta l'unità derivata foglio 171 n. 288 sub. 17 – corso Brescia n. 9 piani 1-4 [...]”.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/07/1990 a firma di Notaio Giorgio PEROTTI in Torino ai nn. 194160/23583 di repertorio, trascritto il 23/07/1990 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 22724/14194 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.2)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per causa di morte - acquisto di legato , con atto stipulato il 06/11/2018 a firma di Notaio Lorenzo DE NATALE in Torino ai nn. 81307/36608 di repertorio, trascritto il 21/01/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 2581/1921 di registro generale/particolare.
La nota si riferisce a due unità negoziali di cui unicamente la prima risulta di interesse ai fini del presente procedimento (cfr. all. 03.3), inoltre l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino, che viene allegata alla presente relazione (cfr. all. 04.2)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Domanda Giudiziale - impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori, con atto stipulato il 09/02/2019 a firma di UNEP c/o Corte Appello di Torino ai nn. 584 di repertorio, trascritto il 21/02/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 7176/5143 di registro generale/particolare.
La nota si riferisce a due unità negoziali di cui unicamente la prima risulta di interesse ai fini del presente procedimento; inoltre, si segnala che nella sezione "Elenco Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" è presente ANNOTAZIONE presentata il 10/08/2020 ai numeri 26884/2857 di registro generale/particolare, relativa ad ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DI CUI ALL'ART. 524 C.C. (cfr. all. 03.5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto per causa di morte - accettazione espressa di eredità, con atto stipulato il 20/03/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1277/2023 di repertorio, trascritto il 01/09/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37373/29122 di registro generale/particolare.
Nella Sezione D – Ulteriori informazioni si legge: “La presente formalità viene eseguita in forza della Sentenza del Tribunale di Torino, Seconda Sezione Civile, in data 20.03.2023 pubblicata in data 23.03.2023, con la quale, a seguito dell’esperimento in via surrogatoria da parte del creditore *** DATO OSCURATO *** dell’azione di riduzione, è accertato il diritto di *** DATO OSCURATO *** , figlio della de cuius, a partecipare alla comunione ereditaria, con gli eredi testamentari *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/3 sull’immobile di cui al superiore quadro B del diritto di nuda proprietà, con la precisazione del successivo consolidamento della proprietà in seguito alla morte dell’usufruttuaria *** DATO OSCURATO *** , sorella di *** DATO OSCURATO *** in data 17.07.2019 [...]”. (cfr. all. 03.6)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per causa di morte - accettazione espressa di eredità, con atto stipulato il 20/03/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1277/2023 di repertorio, trascritto il 01/09/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37374/29123 di registro generale/particolare.
Nella Sezione D – Ulteriori informazioni si legge: “Si rettifica l’accettazione espressa di eredità nascente da atto in data 03.09.2019 rogito Not. D’ALOIA Giuseppe Rep. 28/21 trascritto in data



04.09.2019 ai nn. 36810/26839, in forza della Sentenza del Tribunale di Torino Seconda Sezione Civile n. 1277/2023 N.R.G. 21553/2020 del 20.03.2023 pubblicata in data 23.03.2023, con la quale, a seguito dell'esperimento in via surrogatoria da parte del creditore *** DATO OSCURATO *** , dell'azione di riduzione, è accertato il diritto di *** DATO OSCURATO *** , figlio della de cuius, a partecipare alla comunione ereditaria con gli eredi testamentari *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 sull'immobile di cui al superiore quadro B del diritto di nuda proprietà, con la precisazione del successivo consolidamento della proprietà in seguito alla morte dell'usufruttuaria *** DATO OSCURATO *** , sorella di *** DATO OSCURATO *** , in data 17.07.2019 [...]". (cfr. all. 03.7)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per causa di morte - accettazione espressa di eredità , con atto stipulato il 03/09/2019 a firma di Notaio Giuseppe D'ALOIA in Torino ai nn. 28/21 di repertorio, trascritto il 04/09/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36810/26839 di registro generale/particolare.

Nella sezione "Elenco Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive", alla voce "Rettifiche" è presente la Trascrizione presentata il 01/09/2023 ai numeri 37374/29123 di registro generale/particolare (cfr. all. 03.4)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Domanda giudiziale - Impugnazione di acquisti per causa di morte, con atto stipulato il 10/12/2020 a firma di Tribunale Ordinario di Torino ai nn. 2806 di repertorio, trascritto il 27/07/2021 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 34067/25125 di registro generale/particolare.

La nota si riferisce a due unità negoziali di cui unicamente la prima risulta di interesse ai fini del presente procedimento (cfr. all. 03.8)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1923-1-520**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa , presentata il 01/01/1923 con il n. 1923-1-520 di protocollo, rilasciata il 21/07/1923 con il n. 603 di protocollo.
(cfr. all. 08.1)

Concessione Edilizia N. **1981-1-11479**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di migliorie igieniche, presentata il 19/11/1981 con il n. 1981-1-11479 di protocollo, rilasciata il 27/01/1982 con il n. 608 di protocollo.
(cfr. all. 08.2)

Autorizzazione Edilizia N. **1987-1-5752**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante, presentata il 24/12/1987 con il n. 1987-1-5752 di protocollo, rilasciata il 06/05/1988 con il n. 453 di protocollo.

L'esperto ha reperito l'attestato relativo alla non presenza in conservazione della pratica identificata con il protocollo edilizio 1987-1-5752 (cfr. all. 08.3)

Autorizzazione Edilizia N. **1986-1-7694**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante, presentata il 21/10/1986 con il n. 1986-1-7694 di protocollo, rilasciata il 18/02/1987 con il n. 618 di protocollo.

Si segnala che nel fascicolo della pratica non è presente il provvedimento di autorizzazione (cfr. all. 08.4)



Autorizzazione Edilizia N. **1988-1-2908**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante, presentata il 06/07/1988 con il n. 1988-1-2908 di protocollo, rilasciata il 03/05/1990 con il n. 674 di protocollo.

(cfr. all. 08.5)

Autorizzazione Edilizia N. **1991-1-1772**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione area ingresso, presentata il 19/04/1991 con il n. 1991-1-1772 di protocollo, rilasciata il 18/02/1993 con il n. 5 di protocollo.

(cfr. all. 08.6)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona area normativa M1- Isolati misti prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche nella conformazione di alcune riseghe murarie, con presenza di nicchie nei locali cucina, camera, bagno e ingresso, nonché lievi difformità nelle quote dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che nell'ambito della presente relazione l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base della documentazione archivistica acquisita e di un unico sopralluogo effettuato e che, pertanto, non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizia urbanistica, previo il pagamento dei relativi oneri e solo a seguito di formale deposito di pratica in sanatoria, né a quello del tecnico incaricato della redazione della pratica, il quale dovrà effettuare ogni opportuna verifica grafica e dimensionale non eseguibile nell'ambito del presente procedimento, si ritiene che le difformità interne siano verosimilmente regolarizzabili mediante presentazione di opportuna pratica a firma di tecnico abilitato. Inoltre, la conformità non può riferirsi all'intero fabbricato e/o alle sue parti comuni, in quanto le opportune verifiche non sono eseguibili nell'ambito del presente procedimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la presentazione di pratica in sanatoria, comprensivi di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale agli atti del NCEU sono state riscontrate difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie, con presenza di nicchie nei locali cucina, camera, bagno e ingresso.

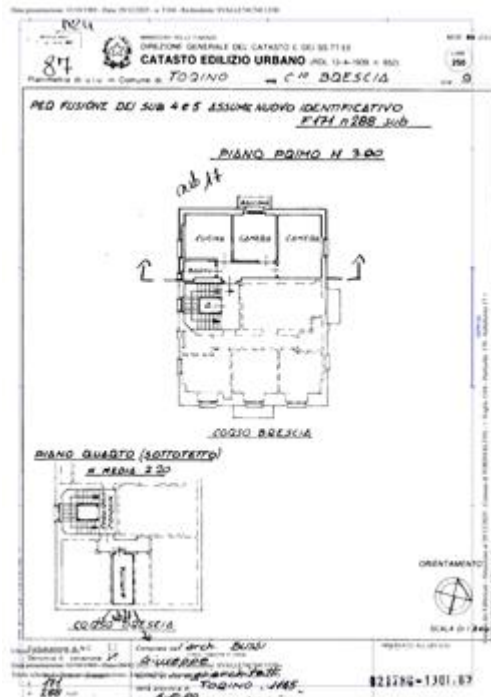
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale a mezzo di pratica DOFCA a cura di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo del professionista compresi iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: €700,00





planimetria catastale agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



estratto della Tavola 1, Foglio 9a - azionamento



estratto della Tavola 2, Foglio 33 - edifici di interesse storico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alla proprietaria precedente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'aggiornamento dell'intestazione può essere effettuato, senza costi aggiuntivi, contestualmente alla pratica DOCFA per regolarizzare le difformità planimetriche



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.

BENI IN TORINO CORSO BRESCIA 9, QUARTIERE AURORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Brescia 9, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Torino al civico n. 9 del corso Brescia, è elevato a 4 piani fuori terra oltre un piano mansardato ed un piano scantinato e presenta un cortile con autorimesse al quale si accede attraverso la rampa carraia, posta sul lato est e con ingresso dal cancello ad apertura automatica. Secondo il PRG il fabbricato appartiene agli edifici caratterizzanti il tessuto storico, è stato edificato verosimilmente agli inizi del 1900 o in data antecedente e successivamente sopraelevato nel 1923 e presenta una facciata principale di buon pregio architettonico.

Attraverso portoncino in legno si accede alla rampa scale che immette nell'androne di ingresso, posto al piano rialzato, dal quale si accede al vano scala. I rivestimenti a pavimento del pianerottolo dell'ingresso e del vano scala sono in piastrelle in cotto, i gradini sono rivestiti in materiale lapideo, le ringhiere sono in ferro con mancorrenti in legno, le pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura ed il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. E' presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-4, ha un'altezza interna di 3 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 170 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: corso Brescia 9, piano: 1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/10/1989 in atti dal 24/03/1998 FUS - NOT. NR. 10020/98 COLL. (n. 21780/1989)

Coerenze: alloggio: cortile, rampa accesso cortile, alloggio 2, vano scala, altro passaggio. soffitta: corso Brescia, soffitta n. 7, corridoio, soffitta n. 5.

Dalla consultazione della visura storica del Catasto Fabbricati (cfr. all. 02.1) e della documentazione reperita nell'ambito dell'accesso atti effettuato in data 27/01/2026 presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 02.5), si può ricostruire che l'attuale immobile deriva dalle schede di accatastamento di impianto n. 9379577, registrata in data 04/12/1939 al n. 28240 (cfr. all. 02.7) e relativa alla porzione di unità immobiliare identificata al Foglio 171, Part. 288, Sub. 4 e n. 9379576, registrata in data 04/12/1939 al n. 28239 (cfr. all. 02.6) e relativa alla porzione di unità immobiliare identificata al Foglio 171, Part. 288, Sub. 5, originariamente indicate in corso Brescia 5. A seguito di



Variazione del 13/10/1989 in atti dal 24/03/1998 n. 21780/1989 (cfr. all. 02.8) per fusione dei sub. 4 e 5 ed accorpo del vano soffitta sub. 12, l'unità immobiliare assume gli identificativi catastali Foglio 171, Particella 288 Sub. 17, la cui rappresentazione planimetrica è quella attualmente agli atti del NCEU. Infine, a seguito di Variazione del 20/06/2013 Pratica n. TO0235827 per Bonifica identificativo catastale n. 139280.1/2013 e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali Foglio 1184, Particella 170 Sub. 17 e dati di classamento.

- foglio 1184 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 510, derivante da Impianto meccanografico del 26/08/1988

Coerenze: dall'estratto di mappa: corso Brescia, mappali 178, 179, 180, 153, 171

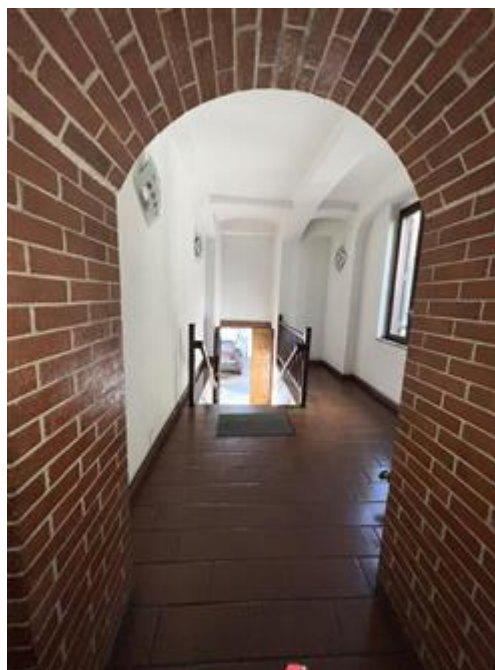
L'intero edificio sviluppa 5 (oltre piano mansardato) piano, 4 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1923.



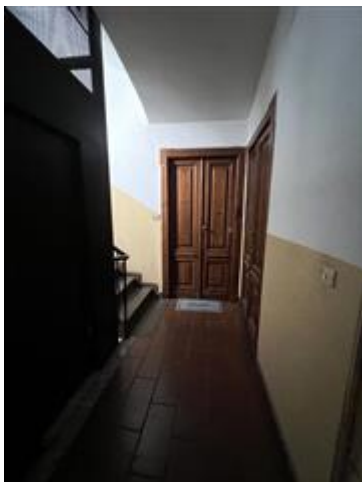
vista della facciata principale sul corso Brescia



vista delle facciate laterale e posteriore e della rampa di ingresso al cortile



vista della rampa di ingresso all'androne



vista del pianerottolo di arrivo al piano primo e della porta di ingresso all'immobile oggetto di pignoramento

vista dell'androne di ingresso posto al piano rialzato



vista del piano mansardato e dell'ingresso alla soffitta di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Piazza delle Repubblica (Porta Palazzo, a 1,5 km circa) e Polo Lavazza (400 m circa)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della scuola primaria Giuseppe Parini, classificata tra gli edifici di rilevante valore storico.



estratto di mappa da Google Earth, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento



estratto di mappa 3D da Google Earth, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano primo (2° f.t.), l'accesso avviene dal pianerottolo di arrivo del vano scala attraverso portoncino in legno che immette nell'ingresso; l'unità immobiliare è composta da cucina, due camere di cui una con balcone di affaccio sul cortile, bagno e locale soffitta al 4° piano.

Il bagno è costituito da lavabo del tipo a colonna, vaso con cassetta a zaino e vasca da bagno, si segnala la presenza di umidità e muffe in corrispondenza della porzione superiore della parete di fondo, in particolare in corrispondenza del serramento esterno, verosimilmente dovuti alla presenza di ponti termici, tali fenomeni sono presenti anche in corrispondenza della stessa parete e del relativo serramento nel locale cucina.

I pavimenti ed i rivestimenti a parete della cucina e del bagno sono in piastrelle di materiale



ceramico, le pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura, le porte interne sono in legno con tamponamento a riquadri in vetro nella parte centrale, i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, i sistemi di oscuramento sono ad ante in legno, inoltre nella camera dotata di balcone si segnala la presenza di sistemi di oscuramento interni ad ante in legno.

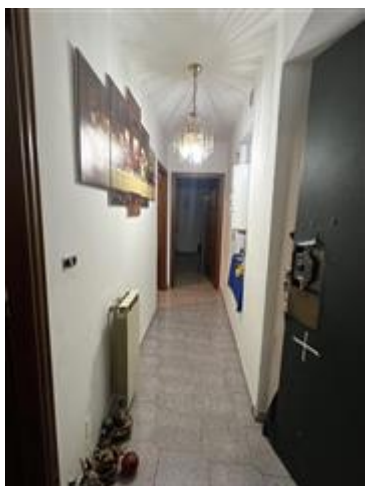
L'altezza interna è di 3 m circa.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia interna posizionata nella nicchia muraria dell'ingresso, i sistemi di distribuzione del calore sono costituiti da radiatori in alluminio; durante il sopralluogo gli esecutori riferivano che allo stato l'immobile non è allacciato al gas a causa di un danneggiamento dell'impianto.

Il balcone presenta piano pavimento in materiale lapideo e ringhiera in ferro.

Il locale soffitta presenta porta in legno con serratura di tipo semplice, rivestimento a pavimento in piastrelle di materiale ceramico e pareti trattate ad idropittura, l'altezza interna è variabile da un massimo di 2,35 m in corrispondenza dell'ingresso ad 1 m circa sul fondo del locale

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



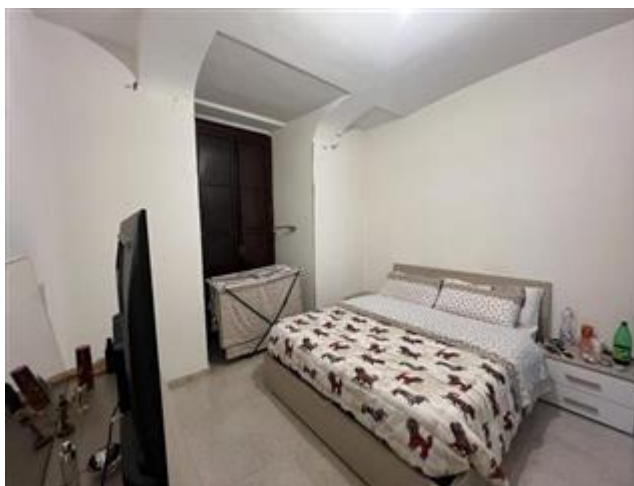
vista dell'ingresso dal pianerottolo



vista della cucina



vista del bagno



vista della prima camera con balcone di affaccio sul cortile





vista della seconda camera



vista dell'interno della soffitta di pertinenza

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	68,00	x	100 %	=	68,00
balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
soffitta	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	79,50				71,00



planimetria stato di fatto

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: 12/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al 3° piano con ascensore ed ingresso dal ballatoio composto da ingresso, cucina living, due camere di cui una con balcone, bagno e cantina

Indirizzo: Corso Brescia 6

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.900,00 pari a 1.413,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Borsino FIMAA 2025

Descrizione: appartamenti modesti (economici-popolari) valore minimo €/mq 1.000 - valore massimo €/mq 1.350

Indirizzo: Aurora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino FURBATTO 2025

Descrizione: appartamenti medi - valore minimo €/mq 800 - valore massimo €/mq 1.200

Indirizzo: Aurora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2025

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo €/mq 840 - valore massimo €/mq 1.250

Indirizzo: Semicentrale/Aurora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2024

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Descrizione: appartamenti buono stato/abitabili - valore minimo €/mq 1.320 - valore massimo €/mq 1.740

Indirizzo: Aurora



Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2024

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Descrizione: appartamenti da ristrutturare - valore minimo €/mq 820 - valore massimo €/mq 1.180

Indirizzo: Aurora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiera sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 71 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali osservatori del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari di seguito indicati, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore in cifra tonda come di seguito riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,00	x	1.100,00	=	78.100,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Piemonte, ed inoltre: FIMAA, FURBATTO

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	71,00	0,00	78.100,00	78.100,00
				78.100,00 €	78.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.900,00**

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: **€. 3.745,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 850,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 305,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 18/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Leila SAVIO

