



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

737/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

avv. CIMINO Angela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 737/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via delle Pervinche n. 46/D int. 12 46/D, quartiere Vallette, della superficie commerciale di **121,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale servito da ascensore, sito nella zona periferica della Città di Torino, nel quartiere denominato Vallette, facente parte di un complesso di edilizia residenziale pubblica costituito da n. 5 corpi di fabbrica, ciascuno dotato di propria scala di accesso.

L'appartamento è composto da due camere, tinello con cucinino, servizio igienico, ripostiglio e balcone, quest'ultimo chiuso mediante veranda a rullo. L'alloggio risulta posto alle seguenti coerenze: pianerottolo, vano scala, area condominiale su tre lati e altra unità immobiliare.

Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate; nei locali cucina e bagno sono presenti rivestimenti in ceramica. I pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in graniglia. Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e risultano dotati di zanzariere. L'impianto elettrico, alla data del sopralluogo, è risultato funzionante e in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato collegato al teleriscaldamento, con radiatori in ghisa quali terminali di emissione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler a gas installato in cucina.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

Completa la proprietà un locale cantina posto al piano primo interrato, alle seguenti coerenze: cantina n. 11, area condominiale su due lati e corridoio di accesso. Tale locale, dotato di impianto elettrico funzionante, presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti grezze non intonacate e soffitto intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 12, scala D, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1069 particella 14 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PERVINCHE N. 46 SCALA D INTERNO 12, piano: 4

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,85 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:	€. 107.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.720,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 18/11/2001 a firma di Notaio VISCUSI Gennaro ai nn. 278781/32006 di repertorio, registrata il 10/01/2002 a Torino 1 ai nn. 1123/200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI NUTO .

Importo ipoteca: 222076,47.

Importo capitale: 11038,23.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2001 a firma di Notaio VISCUSI Gennaro ai nn. 278781/32006 di repertorio, registrata il 29/12/2021 a Torino 1 ai nn. 56820/9474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 222076,47.

Importo capitale: 111038,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 24056 di repertorio, trascritta il 13/11/2025 a Torino 1 ai nn. 37111/49499, 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:	€. 1.853,68
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.476,27
Millesimi condominiali:	9,25

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2001), con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di notaio VISCUSI Gennaro ai nn. 278780/32005 di repertorio, registrato il 10/01/2002 a Torino 1 ai nn. 1122/757, trascritto il 14/01/2002 a Torino ai nn. 757.1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2001), con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di notaio VISCUSI Gennaro ai nn. 278780/32005 di repertorio, registrato il 10/01/2002 a Torino 1 ai nn. 1122/757, trascritto il 14/01/2002 a Torino ai nn. 757.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/02/2001 fino al 17/12/2001), con atto stipulato il 23/02/2001 ai nn. 56/29 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI ABITABILITA' N. **646/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, rilasciata il 21/03/1968 con il n. 1967 N 14 di protocollo.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'archivio comunale non è stata reperita alcuna pratica edilizia che ha licenziato la costruzione del fabbricato. E' tuttavia stata reperita la licenza all'abitabilità sopra citata che riporta la descrizione della consistenza dei piani del fabbricato, e risulta coerente con la disposizione interna dell'appartamento oggetto di perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ai fini del giudizio di conformità dell'unità immobiliare, si è fatto riferimento alla descrizione riportata nella licenza di abitabilità nonché alla planimetria catastale depositata in data 02/05/1970. Dal confronto con la documentazione sopra richiamata si rileva la presenza di una veranda realizzata sul balcone esposto a sud, per la quale non risultano titoli abilitativi. Si segnala infine l'assenza di una porta di accesso al cucinino, rientrante tuttavia tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione veranda : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria in banca dati non risulta presente una porta del cucinino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA VARIAZIONE CATASTALE: €140,00
- REDAZIONE DOCFA: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA DELLE PERVINCHE N. 46/D INT. 12 46/D, QUARTIERE
VALLETTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via delle Pervinche n. 46/D int. 12 46/D, quartiere Vallette, della superficie commerciale di **121,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale servito da ascensore, sito nella zona periferica della Città di Torino, nel quartiere denominato Vallette, facente parte di un complesso di edilizia residenziale pubblica costituito da n. 5 corpi di fabbrica, ciascuno dotato di propria scala di accesso.

L'appartamento è composto da due camere, tinello con cucinino, servizio igienico, ripostiglio e balcone, quest'ultimo chiuso mediante veranda a rullo. L'alloggio risulta posto alle seguenti coerenze: pianerottolo, vano scala, area condominiale su tre lati e altra unità immobiliare.

Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate; nei locali cucina e bagno sono presenti



rivestimenti in ceramica. I pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in graniglia. Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e risultano dotati di zanzariere. L'impianto elettrico, alla data del sopralluogo, è risultato funzionante e in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato collegato al teleriscaldamento, con radiatori in ghisa quali terminali di emissione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler a gas installato in cucina.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

Completa la proprietà un locale cantina posto al piano primo interrato, alle seguenti coerenze: cantina n. 11, area condominiale su due lati e corridoio di accesso. Tale locale, dotato di impianto elettrico funzionante, presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti grezze non intonacate e soffitto intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 12, scala D, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1069 particella 14 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PERVINCHE N. 46 SCALA D INTERNO 12, piano: 4

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

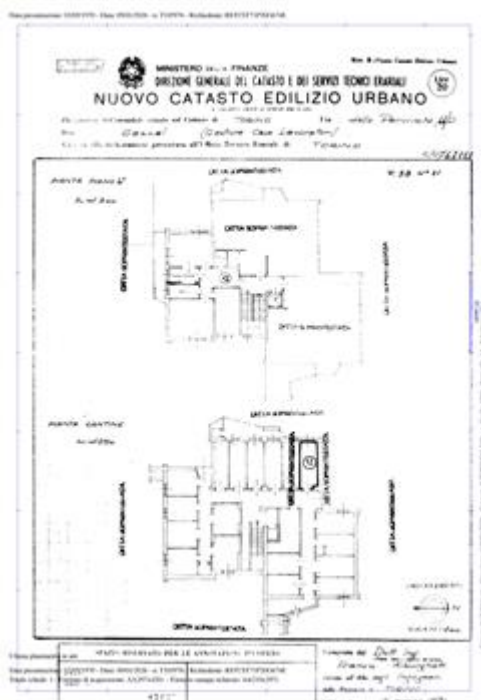
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	116,00	x	100 %	=	116,00
accessori diretti	12,00	x	30 %	=	3,60
cantina	15,00	x	15 %	=	2,25
Totale:	143,00				121,85





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali similari nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori da un min di 670 €/mq a un max di 1000 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 900 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,85 x 900,00 = **109.665,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.665,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.665,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,85	0,00	109.665,00	109.665,00
				109.665,00 €	109.665,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.640,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.025,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 305,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.720,00**

data 11/03/2026

il tecnico incaricato
Cristiano Rostan

