



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 534/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto

CUSTODE:

Avv. Manuela Sanvido

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Oglietti**

CF: GLTSFN64S04L219G

con studio in TORINO (TO) Italy

telefono: 000000

email: [architetto@oglietti.eu](mailto:architetto@oglietti.eu)

PEC: [s.oglietti@architettitorinopec.it](mailto:s.oglietti@architettitorinopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 534/2025

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORINO Via Assisi 40, della superficie commerciale di **106,11** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in uno stabile composto da 5 piani fuori terra adibiti ad abitazione più un interrato adibito a cantine. L'immobile presenta strutture in cemento armato con tamponamenti e orizzontamenti in laterizio, la facciata esterna è finita ad intonaco colorato, oltre ad una zoccolatura in lastre di marmo per tutta l'altezza del piano terreno. I balconi presentano ringhiere in ferro verniciato. Allo stabile si accede tramite un passo carraio posto su via Assisi dal quale si ha accesso alle scale condominiali, l'immobile è completato da un cortile interno dove è presente un basso fabbricato adibito ad autorimesse. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1123 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Assisi 40 - Torino, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Assisi, scale condominiali e Alloggio "B", Cortile interno, Stabile via Assisi 42  
Cantina a piano interrato alle coerenze: sottosuolo Cortile interno, corridoio comune, cantina n° 11, Stabile via Assisi 42

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 1982.

**A.1** cantina, identificata con il numero 10.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,11 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.406,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/03/2026</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 28/07/2025 a Torino ai nn. Registro Particolare 25983 Registro Generale 34427, 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: €. 1.100,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 10.000,00

Millesimi condominiali: 115

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento presenta una quota fissa del 30% su 111mm, oltre a spese di gestione ripartite su 277mtc, mentre non sono presenti contabilizzatori. L'importo presunto annuo ammonta a circa 1.000€.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La data del 12/05/1951 si riferisce all'acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'immobile.



Immobile precedentemente accatastato al Foglio 54 Particella 1062 sub. 5

## 1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 22/10/1982), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Notaio Perosino Fernanda ai nn. 5074 di repertorio, registrato il 26/10/1982 a Torino ai nn. Registro particolare n. 16609

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 22/10/1982), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Notaio Perosino Fernanda ai nn. 5074 di repertorio, registrato il 26/10/1982 a Torino ai nn. Registro particolare n. 16609

## 2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 12/05/1951 fino al 02/04/1968), con atto stipulato il 12/05/1951 a firma di Notaio Perron Cabus ai nn. n. 23191 vol. 769 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 12/05/1951 fino al 02/04/1968)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/04/1968 fino al 22/10/1982), con atto stipulato il 02/04/1968 a firma di Notaio Porro Enrico ai nn. 19282 di repertorio, registrato il 09/04/1968 a Torino ai nn. 11635

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **226**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 23/01/1952, agibilità del 12/07/1954 con il n. 532 di protocollo

Permesso di Costruire N. **1471**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 11/11/1957, agibilità del 16/09/1958 con il n. 855 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **2000 9 15804**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria facciate, presentata il 23/10/2000 con il n. 2000 9 15804 di protocollo, rilasciata il 09/11/2000

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **2011 1 17951**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REGOLARIZZAZIONE BOCCHE DI LUPO, presentata il 27/07/2011 con il n. 2011 1 17951 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lieve difformità nella planimetria: la porta della cucina risulta rettilinea anziché posta in diagonale come riportato sulla planimetria catastale.



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve differenza planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione da 516 a 1.000€: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO VIA ASSISI 40

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Assisi 40, della superficie commerciale di **106,11** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in uno stabile composto da 5 piani fuori terra adibiti ad abitazione più un interrato adibito a cantine. L'immobile presenta strutture in cemento armato con tamponamenti e orizzontamenti in laterizio, la facciata esterna è finita ad intonaco colorato, oltre ad una zoccolatura in lastre di marmo per tutta l'altezza del piano terreno. I balconi presentano ringhiere in ferro verniciato. Allo stabile si accede tramite un passo carraio posto su via Assisi dal quale si ha accesso alle scale condominiali, l'immobile è completato da un cortile interno dove è presente un basso fabbricato adibito ad autorimesse. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1123 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Assisi 40 - Torino, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Assisi, scale condominiali e Alloggio "B", Cortile interno, Stabile via Assisi 42  
Cantina a piano interrato alle coerenze: sottosuolo Cortile interno, corridoio comune, cantina n° 11, Stabile via Assisi 42

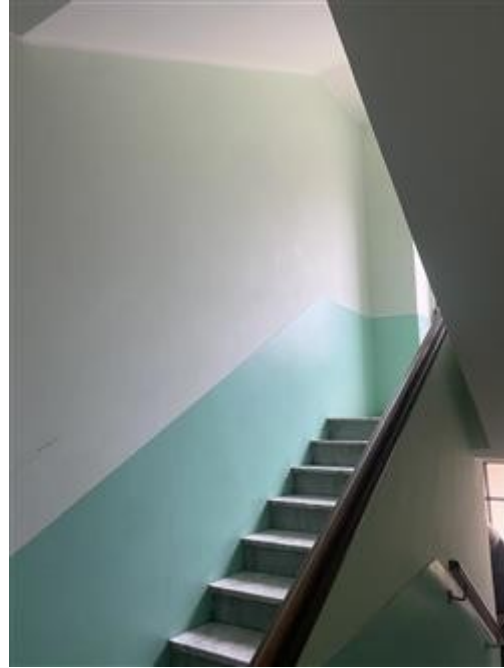
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952



ristrutturato nel 1982.



*Ingresso scale*



*Scale condominiali*



*Disimpegno*

#### 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 Centri commerciali). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Esterno

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km  
autobus distante 50mt  
tram distante 100mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da tre camere, un bagno una cucina e un disimpegno. Dalle scale condominiali si accede ad un corridoio che a sua volta consente l'ingresso alle altre stanze: due camere da letto, un salotto, bagno ed una cucina. La cucina, il bagno ed una prima camera affacciano verso il cortile interno, in particolare la cucina ha accesso al balcone; le altre stanze affacciano su via Assisi e la camera da letto principale è dotata di un piccolo balcone lato via. L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti sono finite a tinta lavabile colorata, il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica; in particolare il bagno è dotato di tutte le attrezzature necessarie (vasca, lavandino, vaso, bidet). Il riscaldamento è centralizzato, ma non sono presenti valvole termostatiche o contabilizzatori, l'acqua calda è prodotta da un boiler gas posizionato all'interno della cucina. I serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle sempre in legno. L'immobile è dotato di acqua corrente ed energia elettrica; tuttavia gli impianti sono da verificare. Non è presente l'APE.





*Cucina*



*Cucina*



*Soggiorno*



*Camera 1*





Bagno



Camera 2

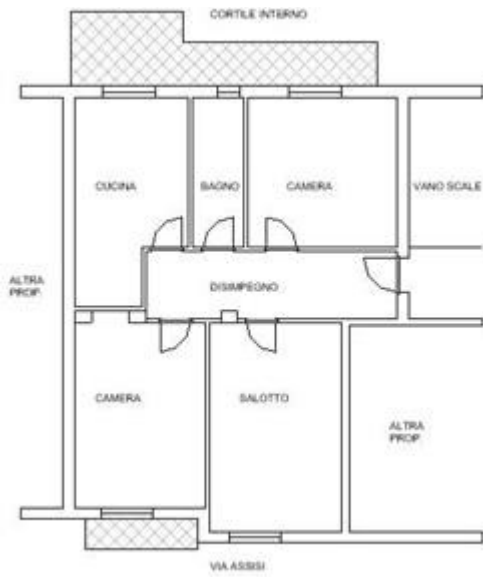
CONSISTENZA:

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

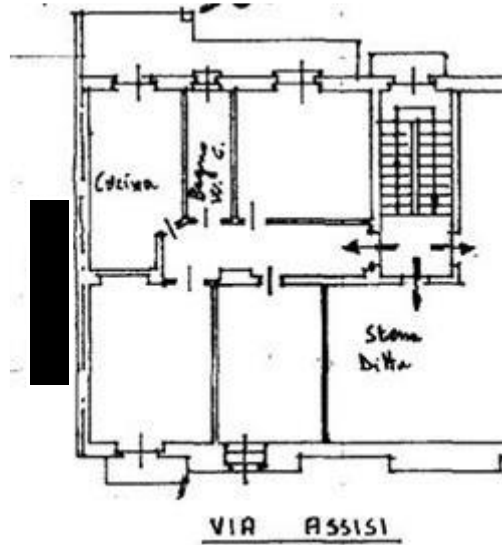
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
Balconi	14,60	x	35 %	=	5,11
<b>Totale:</b>	<b>115,60</b>				<b>106,11</b>





Planimetria attuale



Planimetria catastale

**ACCESSORI:**

**cantina**, identificato con il numero 10.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,50</b>



Porta cantina



Corridoio





*Interno*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2026  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2026  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 1.061,54 Euro/mq

### COMPARATIVO 3



Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2026  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Superfici principali e secondarie: 82  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 97.000,00 pari a 1.182,93 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2026  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Superfici principali e secondarie: 51  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.372,55 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analisi dei valori di vendita registrati presso l'Agenzia delle Entrate nel periodo gennaio 2025 - ottobre 2025, comparati con i valori OMI della stessa Agenzia e con valori proposti dalle Agenzie Immobiliari della zona.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	95.000,00	69.000,00	97.000,00	70.000,00
Consistenza	107,61	90,00	65,00	82,00	51,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.055,56	1.061,54	1.182,93	1.372,55

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.055,56	1.055,56	1.055,56	1.055,56

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		95.000,00	69.000,00	97.000,00	70.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		18.588,33	44.977,22	27.032,78	59.755,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>113.588,33</b>	<b>113.977,22</b>	<b>124.032,78</b>	<b>129.755,00</b>



Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>120.338,33</b>
Divergenza:	12,46%	<		<b>100%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,11	x	1.118,28	=	<b>118.660,69</b>
Valore superficie accessori:	1,50	x	1.118,28	=	<b>1.677,42</b>
					<b>120.338,11</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Piano primo senza ascensore	-12.033,81
Vetustà (44 anni)	-32.491,29
Presenza di due balconi	6.016,91
Manutenzione immobile	-18.050,72
Riscaldamento centralizzato a contabilizzazione unica	9.627,05
Classe energetica bassa	-6.016,91
Via silenziosa	6.016,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 73.406,25</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 73.406,25</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del bene in oggetto sono state presi a riferimento i valori di mercato espressi dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, confrontate con quelle locali pubblicate da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e alcuni operatori immobiliari locali, oltre all'analisi dei valori espressi in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. I valori sono stati parametrati in relazione alla posizione ed alle condizioni generali del mercato attuale e dello stabile stesso, confrontati con immobili dalle caratteristiche simili posti nelle vicinanze; tramite apposito software di valutazione si è poi proceduto alla valutazione dei fattori correttivi opportuni in relazione a stato dell'immobile, vetustà, posizione, servizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Torino

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	106,11	1,50	73.406,25	73.406,25
				<b>73.406,25 €</b>	<b>73.406,25 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto per la sua conformazione non è divisibile, si propone la vendita in unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.406,25**

#### 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: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 6,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.400,00**

data 03/03/2026

il tecnico incaricato  
Stefano Oglietti

