



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:
Dott.ssa Raffaella CARBONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Roberto GALETTO

CF: GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via dei Pioppi 14, della superficie commerciale di **79,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 3 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto, un terrazzino coperto con affaccio sull'area verde condominiale ed è dotato di cantina al piano seminterrato, l'accesso all'immobile e alla cantina avviene dal vano scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene da Via dei Pioppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 1024 particella 135 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pioppi n. 14, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il blocco di fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina sul lato Nord con Via dei Pioppi, ad Est e Ovest con altro blocco di fabbricato, a Sud confina con area verde condominiale ad uso condominiale. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con Via dei Pioppi e vano scala condominiale, lato Est con altra unità immobiliare, lato Sud con area verde condominiale e lato Ovest con affaccio con altra unità immobiliare. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord con terrapieno Via dei Pioppi, lato Est con altra cantina, lato sud con terrapieno area verde condominiale e lato Ovest con altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.195,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.100,00
Data di conclusione della relazione:	06/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



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

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il custode, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo alla presenza dell'Avv. Claudio CASTELLI, non essendo presente l'esecuta non si è potuto procedere al sopralluogo come risulta da verbale redatto dal custode;

Il custode provvedeva a richiedere al giudice l'autorizzazione per l'accesso forzoso, tale autorizzazione veniva rilasciata in data 23.10.2025, Successivamente a tale autorizzazione, il funzionario della IVG fissava appuntamento per l'accesso forzoso all'immobile in data 02.12.2025;

In seguito ad ulteriori colloqui telefonici intercorsi con il custode e con la proprietà, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un secondo sopralluogo in data 02.12.2025 e si procedeva ad il sopralluogo con relativi rilievi e documentazione fotografica, come da risulta dal secondo verbale redatto dal custode;

il sottoscritto provvedeva durante il sopralluogo a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 1) e si procedeva alla misurazione dell'immobile oggetto di pignoramento e la successiva redazione della planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, per quanto riguarda il pignoramento viene colpito unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovrà quindi essere oggetto di cancellazione totale. Mentre per l'iscrizione di ipoteca giudiziale, la stessa colpisce anche altri beni oltre a quelli oggetto della presente procedura è dovrà quindi essere oggetto di cancellazione parziale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.000,00 totali. (Riferimento allegato n. 3).

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**, stipulata il 25/11/2008 a firma di Notaio Alessandro SCILABRA ai nn. 9259/2569 di repertorio, iscritta il 26/11/2008 a Torino1 ai nn. 49442/10446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 207.000,00.

Importo capitale: 129.000,00.

Durata ipoteca: 26 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 12950 di repertorio, trascritta il 26/06/2025 a Torino1 ai nn. 27982/21139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 2.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.738,03
Millesimi condominiali:	13

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto riceveva comunicazione via mail da parte dell'amministratore dello stabile, in merito alla situazione dei versamenti delle spese condominiali relative alla gestione annuale periodo 2024/2025 da parte dell'esecutato (riferimento allegato n. 5).

Le spese insolute risultano così suddivise:

Spese gestione ordinaria: € 3.919,03;

Spese gestione riscaldamento: € 3.738,03.

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutata per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 3 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/11/2004 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 42846/17328 di repertorio, trascritto il 02/12/2004 a Torino 1 ai nn. 54106/33537

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Il sottoscritto in data 25.11.2025, tramite il portale Torino Facile, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 4).

L'immobile risulta essere stato realizzato in edilizia convenzionata.

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **494/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione a tre piani fuori terra (blocco n. 22 - unità residenziali Falchera), presentata il 21/02/1956 con il n. 1956/15 di protocollo, rilasciata il 24/07/1956 con il n. 494/56 di protocollo, agibilità del 22/08/1956 con il n. 976 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra le planimetrie allegate al progetto depositato presso il comune e la situazione attuale dell'immobile risultano modifiche alle tramezzature interne, alla posizione e dimensione degli infissi esterni oltre alla realizzazione di una veranda chiusa lato cortile (non sanabile).

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

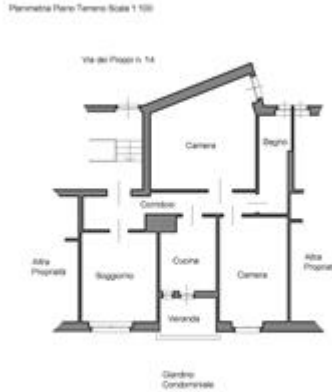
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria differenze dimensionamento dei locali e modifiche esterne (comprensivo di costo pratica e sanzioni): €4.000,00
- Demolizione e smaltimento veranda: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Per quanto riguarda la veranda che comporta un aumento di cubatura, non essendo sanabile bisogna prevedere un costo per la rimozione e relativo smaltimento di circa € 1.000,00. CONSIDERATA COMUNQUE LA COMPLESSITA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE RISPETTO ALLA SITUAZIONE LICENZIATA E LA COMPLESSITA DELLE NORMATIVE ESISTENTI IN MATERIA EDILIZIA E SOPRATTUTTO RELATIVE ALLE SANATORIE, SI PRECISA CHE PER VERIFICARE ESATTAMENTE QUANTO SOPRA ESPOSTO, OCCORREREBBE PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI PROGETTI IN SANATORIA CON RELATIVE VERIFICHE STRUTTURALI, ALTEZZE MINIME DEI LOCALI, VERIFICHE SUPERFICI AEROILLUMINANTI, VERIFICA LEGGE BARRIERE ARCHITETTONICHE, VERIFICA VINCOLI COMUNALI ED EXTRA COMUNALI, CON CONTEGGI PRECISI DEGLI ONERI E RELATIVE SANZIONI DA VERSARE. OCCORREREBBE INOLTRE PROCEDERE ALLA STESURA DI CAPITOLATI DEI LAVORI E PREVENTIVI DA PARTE DI IMPRESE DI COSTRUZIONI, PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINI NECESSARI. È PERTANTO EVIDENTE CHE LE MODALITÀ DI SANATORIA E RELATIVI CONTEGGI INDICATI NELLA PRESENTE RELAZIONE SONO PURAMENTE INDICATIVI.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella tramezzature interna e posizionamento dei serramenti esterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica Docfa per variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Residenza R1)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..



Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

BENI IN TORINO VIA DEI PIOPPI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via dei Pioppi 14, della superficie commerciale di **79,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 3 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto, un terrazzino coperto con affaccio sull'area verde condominiale ed è dotato di cantina al piano seminterrato, l'accesso all'immobile e alla cantina avviene dal vano scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene da Via dei Pioppi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 1024 particella 135 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pioppi n. 14, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il blocco di fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina sul lato Nord con Via dei Pioppi, ad Est e Ovest con altro blocco di fabbricato, a Sud confina con area verde condominiale ad uso condominiale. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con Via dei Pioppi e vano scala condominiale, lato Est con altra unità immobiliare, lato Sud con area verde condominiale e lato Ovest con affaccio con altra unità immobiliare. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord con terrapieno Via dei Pioppi, lato Est con altra cantina, lato sud con terrapieno area verde condominiale e lato Ovest con altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento aereo



Vista lato cortile



Facciata ingresso condominiale

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio

al di sopra della media



al di sopra della media



spazi verde	ottimo	
centro sportivo	buono	
palestra	buono	
verde attrezzato	ottimo	

COLLEGAMENTI

ferrovia	buono	
autobus	buono	
autostrada	buono	

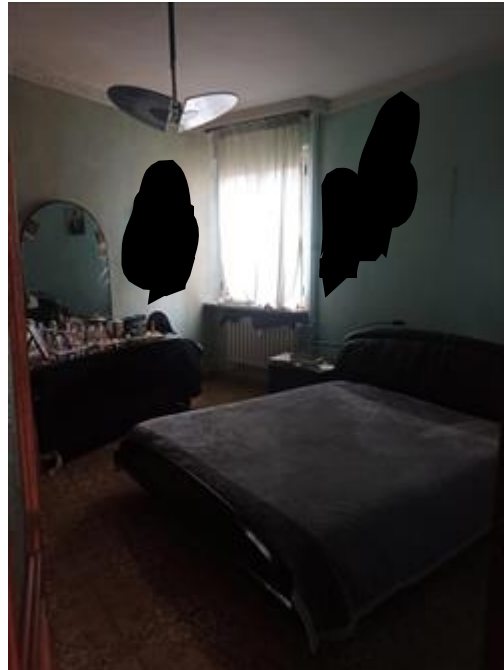
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da alloggio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 3 piani fuori terra oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman e treno a circa 5/10 minuti a piedi) e dista circa mezz'ora in macchina dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in muratura, le facciate dell'immobile risultano rivestite con mattoni faccia a vista. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in pvc con doppio vetro e avvolgibili in pvc sostituiti circa 4 anni fa. L'immobile risulta realizzato a fine anni '50. L'accesso avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via dei Pioppi. L'alloggio oggetto della presente è composto da: Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto, un terrazzino coperto con affaccio sull'area verde condominiale ed è dotato di cantina al piano seminterrato, l'accesso all'immobile e alla cantina avviene dal vano scala condominiale. L'alloggio risulta in buono stato di manutenzione, i pavimenti interni nell'ingresso/disimpegno e soggiorno sono in marmo, mentre negli altri locali sono in ceramica originari dell'anno di realizzazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni di ghisa dotati di valvole termostatiche, l'impianto di produzione acqua calda sanitaria è autonomo mediante caldaia a gas posta all'esterno dell'alloggio. Il portoncino di ingresso è di tipo semiblandato allo stato originario. Le porte interne sono in legno con vetro di vecchia fattura. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico ed elettrico. Il fabbricato non è dotato di ascensore.







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
superficie utile lorda - Appartamento	74,95	x	100 %	=	74,95
Terrazzino coperto	4,26	x	50 %	=	2,13
Cantina	9,45	x	25 %	=	2,36
Totale:	88,66				79,44





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, per abitazioni di tipo civile, con un quotazione che varia da un minimo di €/mq 970,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00 con un valore medio di €/mq 1.210,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili in seconda fascia e che varia da un minimo di €/mq 768,00 ad un massimo di €/mq 1.099,00 con una media di €/mq 934,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Moncalieri e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1.200,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 50%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,44 x 1.200,00 = **95.328,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.328,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.328,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,44	0,00	95.328,00	95.328,00
				95.328,00 €	95.328,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.532,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.195,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.019,52**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 75,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.100,00**

data 06/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO

