



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 450/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.sa DEMARIA Paola

CUSTODE:

IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Varengo**

CF: VRNCLD65M25L219R

con studio in TORINO (TO) VIA ANTONIO CANOVA 17/D

telefono: 0141928321

email: [studio@archimediastudio.eu](mailto:studio@archimediastudio.eu)

PEC: [c.varengo@architettitorinopec.it](mailto:c.varengo@architettitorinopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 450/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RUBIANA Via Roma 54 Ter, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato sito nel Comune di Rubiana a quattro piani fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature esterne in muratura a cassa vuota. Il fabbricato è denominato casa B nel progetto di edificazione ed è costituito da un accesso pedonale al civico 54 Ter ed un accesso all'autorimessa. E' dotato di impianto ascensore. L'unità immobiliare è sita al piano secondo ed è identificata con la sigla A2 del lotto B. E' composta da tinello con cucinino, disimpegno, due camere e tre balconi alle coerenze altro alloggio del piano, vano scala, sottostante cortile comune, oltre ad un vano cantina al piano seminterrato posto alle coerenze altri locali del piano ai due lati, corridoio comune, cortile comune.

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

- foglio 41 particella 427 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 54 Ter, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altro alloggio del piano, vano scala, sottostante cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.510,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.484,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 26/07/2021, con scadenza il 31/07/2029, registrato il 26/07/2021 a Rivoli ai nn. TTD21T004285000VD ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il

---

pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ma è stato rinnovato posteriormente alla data di notifica e trascrizione del pignoramento ), con l'importo dichiarato di 3000,00 euro

#### **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, stipulata il 30/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 25740/2019 di repertorio, trascritta il 19/11/2019 a SUSA ai nn. 8865/6728, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 19/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 14410/2025 di repertorio, trascritta il 04/07/2025 a Susa ai nn. 5744/4531, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

*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:	<b>€ 3.880,91</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 13.450,61</b>
Millesimi condominiali:	<b>40</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/12/2010), con atto stipulato il 14/12/2010 a firma di Notaio Chianale ai nn. 65979/28564 di repertorio, trascritto

il 12/01/2011 a Susa ai nn. 228/167

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE -CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ( fino al 13/12/2010), con atto stipulato il 27/05/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 759/2003 di repertorio, trascritto il 10/09/2003 a Susa ai nn. 8549/6639.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1 - Comune di Rubiana foglio N. 41 Particella 427 Subalterno 9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ( fino al 13/12/2010), con atto stipulato il 27/05/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 759/2003 di repertorio, trascritto il 10/09/2003 ai nn. 8549/6639.

Il titolo è riferito solamente a Unita negoziale 1 - Immobile comune di Rubiana Foglio N. 41 Particella 427 Subalterno 9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ( fino al 13/12/2010), con atto stipulato il 27/05/2003 ai nn. Ufficio del Registro di repertorio, trascritto il 10/09/2003 a Susa ai nn. 8549/6639.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1 - Comune di Rubiana -Foglio N. 41 Particella 427 Subalterno 9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, con atto stipulato il 27/05/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 759/2003 di repertorio, trascritto il 10/09/2003 a Susa ai nn. 8549/6639.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1 - Comune di Rubiana - foglio N. 41 Particella 427 Subalterno 9

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 172/72, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzioni di fabbricati ad uso civile abitazione , rilasciata il 27/12/1972 con il n. 172/72 di protocollo, agibilità del 04/09/1979 con il n. 809 di protocollo

Licenza edilizia in variante N. 49/79, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Conservazione variante balconi , presentata il 15/01/1979 con il n. 151 di protocollo, rilasciata il 24/04/1979 con il n. 49/79 di protocollo, agibilità del 04/09/1979 con il n. 809 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### CRITICITÀ: NESSUNA

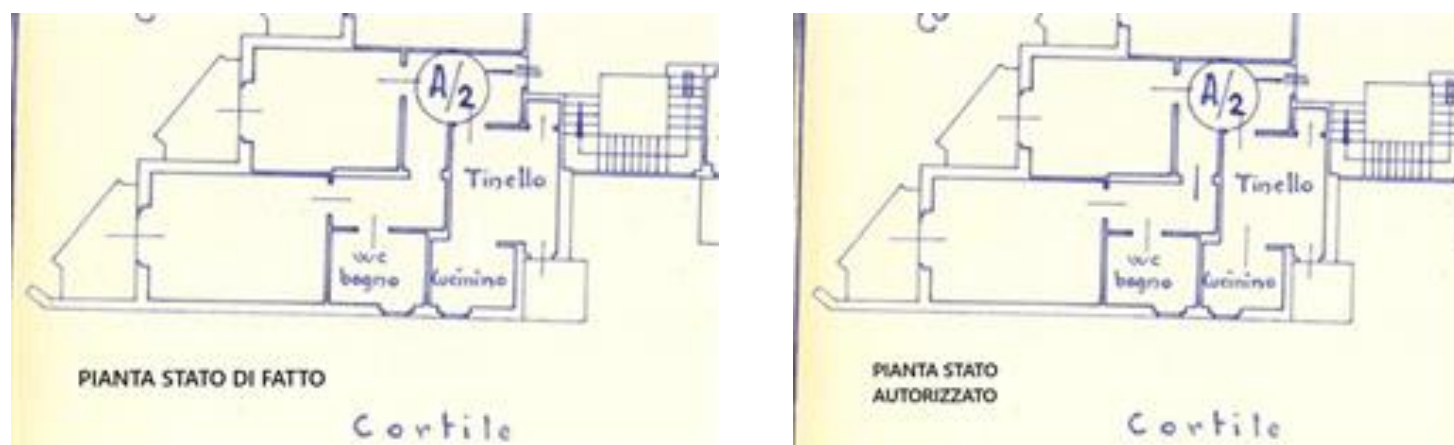
Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di porta tra il locale cucinino ed il locale Tinello; assenza di porta di divisione del locale disimpegno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione e costi redazione di pratica edilizia e catastale: €3.000,00



#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di porta di divisione del locale disimpegno; assenza di porta di separazione tra il locale cucinino ed il locale tinello

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di presentazione : €140,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RUBIANA VIA ROMA 54 TER

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RUBIANA Via Roma 54 Ter, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato sito nel Comune di Rubiana a quattro piani fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature esterne in muratura a cassa vuota. Il fabbricato è denominato casa B nel progetto di edificazione ed è costituito da un accesso pedonale al civico 54 Ter ed un accesso all'autorimessa. E' dotato di impianto ascensore. L'unità immobiliare è sita al piano secondo ed è identificata con la sigla A2 del lotto B. E' composta da tinello con cucinino, disimpegno, due camere e tre balconi alle coerenze altro alloggio del piano,

vano scala, sottostante cortile comune, oltre ad un vano cantina al piano seminterrato posto alle coerenze altri locali del piano ai due lati, corridoio comune, cortile comune.

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

- foglio 41 particella 427 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 54 Ter, piano: 2, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altro alloggio del piano, vano scala, sottostante cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI SI TROVA L'U.I.U.**

**INGRESSO PRINCIPALE SU: VIA ROMA**

**PIANI FUORI TERRA 3 - PIANI SEMINTERRATI 1**

**DESTINAZIONE USO LOCALI PIANO TERRENO: RESIDENZIALE**

**DESTINAZIONE USO LOCALI ALTRI PIANI: RESIDENZIALE**

**N° UIU PER PIANO: n° 4**

**N° FRONTI ESPOSTE VERSO STRADA: 2**

**CORTILE CON ACCESSO CARRAIO: NO**

**Struttura portante:**

- **struttura portante verticale in: Calcestruzzo armato**

- orizzontamenti costituiti da solai in: laterizio cemento
- tetto a falde inclinate con struttura portante in: laterizio armato
- soletta balconi lato via con struttura in calcestruzzo armato
- soletta balconi lato cortile con struttura in calcestruzzo armato

#### Tamponamenti e rivestimenti esterni

- tamponamenti esterni in muratura cassa vuota

#### Dotazione di impianti e servizi

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- allacciamento alla rete di fognatura comunale;

Caratteristiche tipologiche dell'immobile di livello:Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni: Buono

Stato di manutenzione e conservazione delle facciate: Buono

### **DESCRIZIONE U.I.U. OGGETTO DELLA STIMA**

PIANO: Secondo

Panoramicità: No

Luminosità: Si

Rumorosità: Bassa

#### Composizione ed accessori

- N°2 CAMERE      Tinello con cucinino      • N°1 BAGNO

N. 2 Balconi lato cortile      Bacone \_\_\_\_\_ lato      Cantina al piano seminterrato  
strada

Altezza dei locali: 2,80 m

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- Camere: piastrelle in gres
- Cucinino: piastrelle in gres
- Tinello: piastrelle in gres

- Bagno: Piastrelle in gres

#### Finiture interne

- soffitti dei vani intonacati e tinteggiati;
- pareti dei vani intonacate e tinteggiate;
- soglie di finestre e porte finestre in: marmo
- servizio igienico: rivestimento delle pareti con ceramica
- cucinino rivestimento delle pareti con ceramica

#### Serramenti interni ed esterni

- portoncino di ingresso in legno;
- finestre e porte finestre in legno con vetro singolo

#### Serramenti interni

- porte interne in legno tamburato

#### Accessori servizio igienico 1

- |                |                  |                 |
|----------------|------------------|-----------------|
| • <u>VASO</u>  | • <u>BIDET</u>   | • <u>LAVABO</u> |
| • <u>VASCA</u> | <u>IMPIANTO</u>  |                 |
|                | <u>LAVATRICE</u> |                 |

#### Accessori cucina

- lavabo con impianti sottotraccia.

#### Dotazione impiantistica

- impianto di riscaldamento: Centralizzato
- Sistema radiante con termosifoni in ghisa
- impianto elettrico interno con tubazione sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario
- impianto a gas con bombola su balcone

Stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare: Discreto.

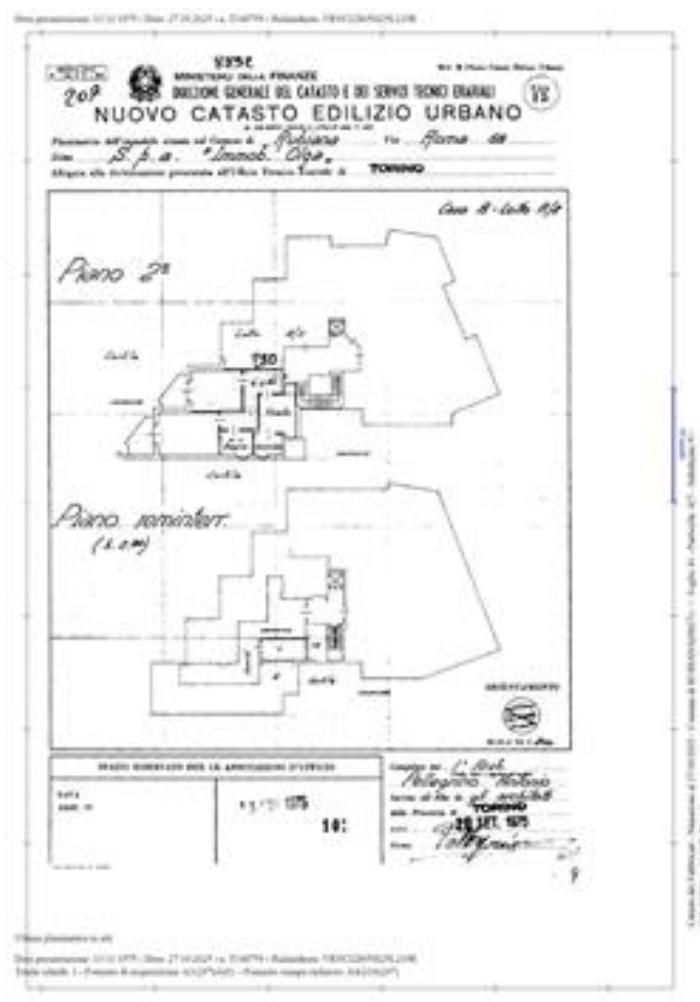


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantina	95,00	x	100 %	=	95,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>95,00</b>



## 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: 13/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare .it

Descrizione: appartamento 2 locali, bagno Balcone

Indirizzo: Via Europa 4 Rubiana

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 36.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 32.400,00 pari a 648,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento con 2 locali bagno e balcone

Indirizzo: Via Roma 13 Rubiana

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 518,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 26.600,00 pari a 492,59 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliaire.it

Descrizione: appartamento con 4 locali, bagno e balcone

Indirizzo: Via roma 21 Rubiana

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 7 %

Prezzo: 32.550,00 pari a 465,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (13/11/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si analizza il procedimento di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di analisi.

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che, sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il procedimento di stima adottato sarà quello sintetico comparativo che si basa sull'individuazione dei prezzi ordinari di mercato praticati sul locale mercato immobiliare per immobili con eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in relazione al valore unitario attribuibile al parametro di riferimento (metro quadrato di superficie) preso a base della valutazione.

Pertanto, con tale procedimento, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima scaturisce dal prodotto del valore unitario del parametro ordinariamente apprezzato sul locale mercato immobiliare per la consistenza dello stesso.

In sintesi si applica la formula:

$V_x = S_v / S_p \times p$  dove:

$V_x$  = Valore del bene oggetto di stima;

$S_v$  = Sommatoria dei valori dei beni presi a confronto;

$S_p$  = Sommatoria dei parametri dei beni presi a confronto;

$p$  = Parametro di riferimento.

Per la determinazione del giudizio di stima, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare del Comune di Rubiana (To) e nei comuni limitrofi, si è assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	670,00	=	<b>63.650,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 63.650,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 63.650,00</b>
---	--------------------

## 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, ufficio tecnico di Comune di Rubiana, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,00	0,00	63.650,00	63.650,00
				<b>63.650,00 €</b>	<b>63.650,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.140,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.510,00**

### 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: **€ 3.025,50**

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: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.484,50**

data 19/11/2025

il tecnico incaricato  
Claudio Varengo