



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Dott. Gian Franco Buri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Corio

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 316/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SUSA Via Martiri della Libertà 14, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **178,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona centrale storica e precisamente nelle immediate vicinanze della piazza San Giusto in Susa.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato presumibilmente nella seconda metà dell'800 ed elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in muratura mista pietra/laterizio, solai di interpiano in latero/cemento (alcune porzioni in legno), tramezzature in laterizio, tetto a falde con struttura lignea, manto di copertura in lose e faldaleria in rame.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su via Martiri della Libertà, sotto un porticato accessibile al pubblico. L'accesso conduce ad un unico vano scala che permette l'accesso all'unità oggetto di pignoramento. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Martiri della Libertà 14.

L'edificio presenta due facciate su vie pubbliche (via Martiri della Libertà e Vicolo della Pace) aventi le medesime caratteristiche: intonaco (gravemente ammalorato), balconi a sbalzo in pietra e ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno protetti in origine da persiane esterne in legno, ad oggi per lo più mancanti. Per quanto riguarda invece i prospetti con affaccio sui tetti limitrofi presentano un rinzafo sommario sulla muratura in pietra.

L'accesso allo stabile da via Martiri della Libertà avviene da un portoncino ad un battente in legno con architrave in pietra. Il vano scala, in scarse condizioni manutentive, presenta pavimento in pietra e pareti intonacate e tinteggiate, le scale con stuttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in pietra e ringhiera metallica.



Il vano scala comune presenta decorazioni presumibilmente mai effettuate dal più recente rifacimento di parte del tetto.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di 282cm al p.2 e variabile da 335cm e 180cm al p.3. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 178 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` n. 14 , piano: S1-2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altra unità, vuoto su tetto, sub.18, via Martiri della Libertà
- foglio 4 particella 178 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 58 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` n. 14 , piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub.24, vuoto su tetto, vicolo della Pace, via Martiri della Libertà
Indicazione di piano errata. L'immobile si trova al piano 3, adiacente al sub.24.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.361,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/11/2022 a firma di Notaio De Luca Vincenzo ai nn. 62306/25283 di repertorio, iscritta il 15/12/2022 ai nn. 10272/1320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 116130.

Importo capitale: 77420.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2025 a firma di Uff.Giud. Corte di Appello di Torino ai nn. 10233 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Susa ai nn. 4525/3545, 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: **€ 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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è parte di un condominio. Non è presente quindi alcun amministratore dello stabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/2019), con atto stipulato il 17/09/2019 a firma di Notaio Annese Alfredo ai nn. 34750/17250 di repertorio, trascritto il 19/09/2019 a Susa ai nn. 7035/5435

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 16/03/2005 fino al 17/09/2019), con atto stipulato il 16/03/2005 a firma di Notaio De Lorenzo Natale ai nn.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terzo non è presente il vano di disimpegno con funzione di antibagno.

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

Il costo di regolarizzazione è già evidenziato nel "giudizio di conformità edilizia".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SUSÀ VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 14, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUSÀ Via Martiri della Libertà 14, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **178,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona centrale storica e precisamente nelle immediate vicinanze della piazza San Giusto in Susa.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato presumibilmente nella seconda metà dell'800 ed elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in muratura mista pietra/laterizio, solai di interpiano in latero/cemento (alcune porzioni in legno), tramezzature in laterizio, tetto a falde con struttura lignea, manto di copertura in lose e faldaleria in rame.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su via Martiri della Libertà, sotto un porticato accessibile al pubblico. L'accesso conduce ad un unico vano scala che permette l'accesso all'unità oggetto di pignoramento. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Martiri della Libertà 14.

L'edificio presenta due facciate su vie pubbliche (via Martiri della Libertà e Vicolo della Pace) aventi le medesime caratteristiche: intonaco (gravemente ammalorato), balconi a sbalzo in pietra e ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno protetti in origine da persiane esterne in legno, ad oggi per lo più mancanti. Per quanto



riguarda invece i prospetti con affaccio sui tetti limitrofi presentano un rinzafo sommario sulla muratura in pietra.

L'accesso allo stabile da via Martiri della Libertà avviene da un portoncino ad un battente in legno con architrave in pietra. Il vano scala, in scarse condizioni manutentive, presenta pavimento in pietra e pareti intonacate e tinteggiate, le scale con stuttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in pietra e ringhiera metallica. Il vano scala comune presenta decorazioni presumibilmente mai effettuate dal più recente rifacimento di parte del tetto.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di 282cm al p.2 e variabile da 335cm e 180cm al p.3. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 178 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` n. 14 , piano: S1-2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altra unità, vuoto su tetto, sub.18, via Martiri della Libertà
- foglio 4 particella 178 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 58 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` n. 14 , piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub.24, vuoto su tetto, vicolo della Pace, via Martiri della Libertà
Indicazione di piano errata. L'immobile si trova al piano 3, adiacente al sub.24.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2005.





Facciata con indicazione unità oggetto di pignoramento



Porticato d'ingresso allo stabile





Portoncino d'ingresso allo stabile



Vano scala





Ingresso all'unità oggetto di pignoramento



Vano scala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco archeologico di Susa - Arco di Augusto.



Ubicazione immobile



La limitrofa piazza S. Giusto

SERVIZI



scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

al di sopra della media



autobus distante 200m

nella media 

autostrada distante 2km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento avviene da portoncino blindato in buone condizioni.

Per quanto attiene invece ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazioni: in piastrelle ceramiche in entrambi i piani del sub.24. Il sub.18 presenta un solaio in legno in pessime condizioni, pericolante in più punti.
- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali ad eccezione di rivestimento in piastrelle ceramiche nei 2 bagni e in corrispondenza della parete attrezzata della cucina. Il sub.18 presenta pareti allo stato grezzo con rinzafo di cemento.
- Soffitto piano h. 282 cm al piano secondo e soffitto inclinato con h. variabile 180-335cm al piano terzo. Il sub. 18 presenta tetto con struttura lignea a vista in pessime condizioni.
- Serramenti interni: porte a battente in legno.
- Serramenti esterni: in legno con vetrocamera protetti da persiane esterne in legno parzialmente mancanti.
- Impianto sanitario: il bagno al piano secondo è dotato di lavabo a colonna, wc con cassetta esterna, bidet e vasca, carico/scarico acqua per lavatrice. Il bagno al piano terzo è dotato di wc con cassetta esterna, bidet e doccia.
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso.



- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a legna interna installata nel locale soggiorno/cucina, radiatori in alluminio. L'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldacqua a gas metano installato in nicchia all'interno del locale soggiorno/cucina.

- Condizioni manutentive interne: per il sub.24 discrete nel complesso ad eccezione di alcune infiltrazioni presenti nelle camere del piano secondo e dei mancati ripristini a seguito dell'installazione della caldaia a legna. Per il sub.18 condizioni pessime nel complesso.

L'accesso alla cantina di pertinenza a piano terra avviene tramite portoncino metallico localizzato al di sotto della prima rampa di scale dal vano scala comune. Non è stato possibile l'accesso alla cantina.



Soggiorno/cucina



Parete attrezzata cucina



Bagno piano 2



Piano 3





Bagno piano 3



Sub.18

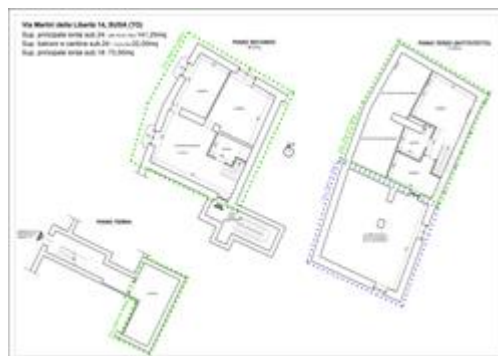
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali sub.24	141,25	x	100 %	=	141,25
Locali principali sub.18	73,00	x	50 %	=	36,50
Balconi	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	216,25				178,25





Planimetria generale

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	20,00				5,00

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: 22/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Al primo piano ingresso living su salone, cucinino, soggiorno, bagno, balcone. Al piano secondo , ingresso living su soggiorno, cucinino, n. 2 camere da letto e un bagno. Balcone. Al terzo piano mansarda.

Indirizzo: Via XX Settembre 18, Susa

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 794,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 151.900,00 pari a 778,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa, ristrutturata, disposta su due livelli, al primo piano cucina, soggiorno,



disimpegno e bagno, al secondo piano camera e bagno.

Indirizzo: Via Francesco Filippone, Susa

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 96.040,00 pari a 960,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento composto da: zona soggiorno, bagno, cucina e 2 camere da letto.

Indirizzo: Via Argentera, Susa

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 67.620,00 pari a 805,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato nel 2020 composto da: ingresso living soggiorno/cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio

Indirizzo: Via Argentera, Susa

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 949,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 73.500,00 pari a 930,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Agenzia delle Entrate (22/09/2025)

Domanda: Susa centro storico, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale.

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 830,00

Borsino Immobiliare (22/09/2025)

Domanda: Susa centro storico - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 634,00

Valore massimo: 944,00

FIMAA (22/09/2025)

Domanda: Susa - Appartamenti medi civili/economici



Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 4 immobili comparabili, situati nella medesima zona dell'immobile oggetto di pignoramento. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale "centro storico" di Susa (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale". Prezzo minimo 550€/mq - prezzo massimo 830€/mq.

Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsino Immobiliare e Fimaa immobiliare per la medesima zona.

Si è reputato congruo attribuire al lotto una cifra unitaria di 700€/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli immobili) ed in linea con le linee guida degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	178,25	x	700,00	=	124.775,00
Valore superficie accessori:	5,00	x	700,00	=	3.500,00
					128.275,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato conservativo sub.18	-15.000,00
Stato conservativo generale	-6.413,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.861,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.861,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Susa, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Fimaa, Borsino Immobiliare

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	178,25	5,00	106.861,25	106.861,25
				106.861,25 €	106.861,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.361,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 2.107,23**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 935,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 319,03**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

data 25/09/2025

il tecnico incaricato
Andrea Corio

