



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 567 /2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA Torino (TO)

DEBITORE:

BBB BBB BBB

GIUDICE:

Dr.ssa M. Barsotti

CUSTODE:

IFIR Piemonte L.V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Francesco Cosentino**

CF:CSNFNC36A08B787Q

con studio in TORINO (TO) via Romagnosi 5 10128 TGorino

telefono/fax: 011599319

mail:geom.cosentino.studio@gmail.com

PEC: [francesco.cosentino@geopec.it](mailto:francesco.cosentino@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE. 567/2025

## LOTTO UNICO

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

**A** **Appartamento uso abitativo** a **TORINO** via Saorgio 23, con accesso da via Saorgio 23, della superficie commerciale di circa **44,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà a: **BBB BBB BBB (BBB BBB BBBBB BBBBB)**

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo in stabile condominiale edificato nel 1934 per i primi 4 piani più l'interrato e per ulteriore sopraelevazione di un piano nel 1955, composto complessivamente da 5 piani fuori con cortile ed entrata comune.

L'accesso pedonale e carrabile principale all'edificio, è il seguente:

- via Saorgio 23.

Lo stabile si trova in zona periferica del Comune di Torino, meglio individuata come Barriera di Milano-Circoscrizione 6-. Esso risulta fornito in prossimità da servizi di primaria necessità quali: farmacie, banche, negozi di vario genere e dai trasporti pubblici.

1.1-L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°(5° f.t.). Identificazione catastale:

- foglio 1126 particella 144 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, Cl.2, vani 3 rendita €. 402,84, indirizzo catastale: via Saorgio 23.

Coerenze: a **nord** via Saorgio, **est** altra u.i., **sud** scala comune, **ovest** altra u.i. (Allegati n° 2, 3 – visura e planimetria catastale)

La u.i. sopra descritta, risulta intestata a:

**BBB BBB BBB (BBB BBB BBBBB BBBBB)**

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dell'immobile con cantina nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 40.000,00**

Data della valutazione: **15/01/2026**

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

Alla data del sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario avvenuto il 28/11/2025, la u.i. censita con il sub. 13 , risultava occupata dalla esecutata.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

In data 29/10/2025 è stato chiesto allo studio CCCC nelle qualità di attuale amministratore dello stabile in esame, copia del Regolamento di Condominio e la situazione contabile dell'esecutato.

Regolamento di Condominio e documentazione richiesta pervenuti in data 29 ottobre 2025.

**Censo, Livello, Uso Civico.** Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, lo scrivente riferisce che attualmente non è possibile rispondere al quesito poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

##### **Iscrizioni:**

A-ai nn° 723/4967 del **08/02/2018** ipoteca volontaria derivante da mutuo rogato con atto notaio Biondo Cesare del 09/01/2018 rep. 5090/4236 a favore di DDDDD contro BBB BBB BBB (BBB BBB BBBB BBBB)

La formalità colpisce la u.i. oggetto del presente pignoramento.

##### **Trascrizioni:**

B-ai nn° 26492/35101 del **30/07/2025** Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare-emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Torino del 19/07/2025 rep. 16686 a favore di: AAAAA contro BBB BBB BBB (BBB BBB BBBB BBBB)

La formalità colpisce la u.i. oggetto del presente pignoramento.

Con il Decreto di Trasferimento la formalità di cui alla voce B sarà oggetto di cancellazione totale. Il costo di cancellazione viene quantificato prudenzialmente in circa € 1.100,00 s.e.o oltre oneri di legge.

*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: Nessuna*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Dall'esame del **Regolamento di Condominio dello Stabile** di via Saorgio 23– Torino, fornito dalla amministrazione pro-tempore, sono riportati i seguenti articoli o capitoli: di particolare interesse: (allegato n° 4)

Art.3- Parti comuni dell'edificio di civile abitazione

Art.5- Proprietà particolari

Art.7- Destinazione dell'edificio

Art.12- Quote dei partecipanti.

Dalla documentazione inviata dall'Amministratore p.t. e relativamente alle spese condominiali, si evince quanto segue:

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.161,00</b>
Spese medie di riscaldamento dell'immobile:	<b>€. autonomo</b>

**A. Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia di stima:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (consunt.2024 e prevent.2025) **€. 5.652,54**(allegato n° 5)

Spese straordinarie per ripristino perlinato (2025) **€. 55,47** (allegato n° 6)

**Sommano €. 5.708,01**

Quanto sopra, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t.. a chiusura degli esercizi: ordinario e di riscaldamento.

**B-Spese relative al precedente biennio per interventi urgenti al tetto anno 2024 €. 947,54**

(Allegato n° 7)

**Verifiche procedimenti giudiziari** (allegati nn° 8-9) : Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente dal 12/8/2025 al 14/01/2026 non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati e alla u.i. oggetto della presente esecuzione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-**BBB BBB BBB** [REDACTED] (BBB BBB BBBBB BBBBB) per la quota di 1/1, con atto stipulato il **09/01/2018** a firma del Notaio Cesare Biondo ai nn. 5089/4235, trascritto il 08/02/2018 a Torino -01- ai nn. 4966/3615. (Allegato n° 10)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI – ultraventennale-:

-l'immobile pignorato pervenne ai sigg.ri: EEE EEE e FFF FFF, con **atto giudiziario-Decreto trasferimento Immobili-Tribunale di Torino** in data 18 gennaio 2005 rep.n. 415/2004, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino -1- in data 20 gennaio 2005 ai nn. 2156/1381..

Trascrizione del 08/11/2006 Reg. Particolare 34436 Reg. Generale 57490 **Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Torino per Decreto Trasferimento Immobili** Numero di Rep. 200/2004 del 26/10/2006 in favore di EEE EEE per ½ e GGG GGG GGG per ½

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul portale servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino in base all'indirizzo della u.i. pignorata.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1.1 – unità immobiliare ad uso abitativo:

. Dall'esame svolto, si riferisce che: *-l'opera è stata eseguita con Permesso di Costruire N° 127 prot. 1934-1-10015 rilasciato in data 04/04/1934 per due piani f.t. (allegato n° 11) e successiva sopraelevazione di due piani, provvedimento n° 257 prot. 1934-1-10137 del 30/05/1934 (allegato n° 12) ed altra sopraelevazione di un piano con permesso a costruire n° 1012 prot. 1955-1-10351 del 07/11/1955 (allegato n° 13). Ai permessi suddetti sono allegati le relative tavole progettuali.*

**Dichiarazione di Agibilità n° 79 prot. 1958-2-70037 del 09/02/1959 (allegato n° 14).**

Con le istanze sopra citate, risultano depositate le tavole grafiche di progetto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**8.1.1** – L'unità immobiliare ad uso abitativo in esame è ubicata al piano 5° fuori terra e corrisponde nella distribuzione degli spazi interni, alla planimetria catastale depositata il **21/01/1985**. Nel progetto allegato all'istanza di Sopraelevazione recante la data del 07/11/1955 n° 1012, viene rappresentato in pianta dell'u.i. oggetto di stima, un ingresso con superficie più ampia mentre in effetti la spalletta che sostiene la porta di accesso alla camera da letto, corrisponde all'allineamento del tramezzo che separa il bagno dalla camera e pertanto si riduce sensibilmente la superficie dell'ingresso.

Per quanto sopra riferito, nella eventuale istanza in sanatoria da presentare in base all'art.34 bis DPR 380/2001- Tolleranze costruttive- l'aggiudicante dovrà rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale per preliminarmente definire l'istruttoria e l'eventuale importo da versare.

A titolo indicativo l'importo dei soli oneri professionali viene quantificato prudenzialmente in € 1.000,00 oltre oneri di legge. Esclusa la eventuale sanzione comminata da parte del Comune.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

### **8.2.1- unità immobiliare ad uso abitativo**

Esaminando quanto rilevato in loco, l'immobile abitativo risulta conforme alla planimetria catastale depositata il 21/01/1985 meno la rappresentazione grafica delle aperture sulla pubblica via.

Con l'istanza da presentare in Comune per sanare le tolleranze costruttive, appare consigliabile correggere anche la planimetria catastale per modificare la posizione delle suddette aperture.

Il costo stimato per l'intervento del tecnico e dei diritti catastali, viene indicato in €. 700,00 oltre oneri di legge.

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'edificio condominiale ove si trova l'unità immobiliare in esame, risulta corrispondente al PRG vigente alla data della richiesta del Permesso a Costruire n° 1012/1955.

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

L'immobile risulta conforme a quanto riportato in visura catastale e nell'atto di acquisto in favore dell'esecutata.

L'accesso principale all'immobile condominiale ad uso abitativo è il seguente:

- Via Saorgio 23
- Scala unica
- Piano 4° (5° f.t.)
- Accesso pedonale da via Crescentino 25 con accesso carraio diretto dallo stabile per il cortile comune e piano interrato.

BENI IN TORINO

**FABBRICATO USO ABITATIVO**

DI CUI AL PUNTO A

**8.4.1-Edificio abitativo** in TORINO via Saorgio 23, ove insiste la u.i. oggetto di stima della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBB BBB BBB)

L'edificio è elevato a 5 piani fuori terra oltre sottotetto e un piano interrato a cantine con

autorimesse pertinenziali poste nel cortile comune.(foto n° 1)

È presente per quanto di interesse dell'odierna stima, un unico accesso pedonale e carrabile su via Saorgio 23 mediante portone in legno di antica fattura.(foto n°2)

La facciata-nord- su via Saorgio a cinque piani f.t., risulta intonacata e tinteggiata tranne la parte bassa fino all'altezza della ringhiera in ferro del piano primo che risulta trattata a zoccolatura. La facciata interna sud del cortile è semplicemente intonacata e tinteggiata così come i due frontespizi.. (foto n° 3)

Dall'ingresso pedonale e carrabile di via Saorgio 23, pavimentato in piastrelline di gres e tinteggiato in pareti e soffitto, si accede all' atrio coperto della scala comune ed allo spazio cortilizio tramite una ampia apertura metallica munita di vetri. (foto n° 4)

Il vano della scala appare piastrellato con pavimentazione di graniglia mentre i gradini della scala comune sono apparentemente in pietra con i pianerottoli di riposo piastrellati come il vano d'ingresso (foto n° 5)

Le pareti delle parti comuni sopra descritte, risultano tutte intonacate e tinteggiate. .

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Dall'esame visivo alla odierna data, l'intero fabbricato versa in stato di normale conservazione e manutenzione sia per la parte esterna come per l'interna.

Lo stabile si trova in zona periferica del Comune di Torino Barriera di Milano- zona quest'ultima che risulta servita dai trasporti pubblici e dai servizi di prima necessità.

**8.4.2-L'unità immobiliare** oggetto di valutazione è posta al piano 4°(5° f.t.), con la seguente identificazione catastale:

- foglio 1126 particella 144 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3 mq 44, rendita €. 402,84, indirizzo catastale: via Saorgio 23 scala U, piano 4-S1 intestato a: BBB BBB BBB

Coerenze: a **nord** via Saorgio, a **est** altra u.i., a **sud** scala comune, a **ovest** altra u.i..

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di u.i. a destinazione abitativa sita al piano quarto con accesso dal vano scala comune . (foto n° 6)

L'appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura, servizi igienico sanitario con vasca, altra camera, una cantina di pertinenza, come da planimetria catastale, posta al piano interrato. (foto da n° 7 a n° 11)

La u.i. pignorata è pavimentata con piastrelle di ceramica.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate (come anche i soffitti), ad eccezione di quelle del servizio igienico sanitario dove la piastrellatura in parete è stata posata fino all'altezza di circa mt. 2,70.

Gli infissi interni come le porte ed il servizio igienico-sanitario sono in legno tamburato con vetri.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri e avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento in dotazione alla u.i., è autonomo e composto da termosifoni..

L'u.i. è fornita degli impianti: citofonico e TV centralizzata.

L'U.I. gode di una sola area su via Saorgio. (foto n° 11)

In generale, essa appare integralmente ristrutturata e versa in stato di normale conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni intrinseche della u.i..

La cantina nell'interrato, appare al rustico con parete in mattoni e pavimentazione in cemento. (foto nn° 12,13)

**CLASSE ENERGETICA:** Da verifica effettuata sul sito della Regione Piemonte SIPEE,

l'immobile pignorato risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) **rilasciato in data 29 maggio 2015- Anullato.**

**CONSISTENZA:**

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

INGRESSO	$2,49 \times 0,48 + ((2,49 + 1,44) \times 1,03) : 2$	mq.	3,22
SOGGIORNO LIVING	$1,31 \times 0,52 + 1,31 \times 4,77 + ((4,77 + 3,68) \times 1,11) : 2$	mq.	11,62
SERV. IGIEN. SAN.	$1,38 \times 3,68$	mq.	4,82
CAMERA	$2,82 \times 5,29$	mq.	14,92
	<b>Superficie Interna Lorda (SIL)</b>	mq.	<b>34,58</b>
MURI PERIMETRALI	$6,82 \times 0,40 + 3,90 \times 0,20 + 20,07 \times 0,10 =$	mq.	5,52
BALCONI	$2 \times 1,60 \times 0,81 = 2,59 \times 0,30 =$	mq.	0,78
CANTINA	$1,36 \times 4,03 + 1,37 \times 1,02 = 6,88 \times 0,25 =$	mq.	1,72
	<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>43</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A – unità immobiliare ad uso abitativo**

1-In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i. pignorata, per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti come: la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato come indicazioni di larga massima, di circa:

n°	Fonte	descrizione	valore min	valore max	valore medio
1	Borsino immobiliare	abitazioni di tipo economico	€ 795,00	€ 1.149,00	€ <b>972,00</b>
2	F.I.M.A.A	abitazioni di tipo economico	€ 750,00	€ 1.150,00	€ <b>950,00</b>
3	OMI	abitazioni di tipo economico	€ 670,00	€ 1.000,00	€ <b>835,00</b>
					€ <b>919,00</b>

Si ritiene inoltre corretto applicare al prezzo medio di €. 919,00/mq. una percentuale scaturita dall'applicazione dei coefficienti come sotto riportato per i seguenti motivi:

Prezzo €/mq	Coeff. Tipologia	Classe demografica del Comune	Ubicazione	Livello di piano	vetustà	Prezzo €/mq
€ 919,00	1,05	1,20	1,00	1,00	0,80	€ 926,35

Pertanto, il valore commerciale a mq. della u.i. in esame, per una stima puntuale, arrotondato ammonterebbe a:

- €/mq **900,00 arr.to**

Valore superficie commerciale: mq. 43,00 x €. 900,00 = € 38.700,00

**arrotondato a € 40.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

### VALORE DI MERCATO:

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

descrizione	consistenza	valutazione
appartamento	mq 44,00	€ 40.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 40.000,00</b>

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale ed i contributi per spese condominiali non versati nelle ultime due gestioni, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

Assenza garanzia per vizi 5%	€ 2.000,00
Regolarizzazione edilizia e catastale	€ 1.700,00
Spese di cancellazione delle formalità	€ 1.100,00
Spese condominiali non pagate	€ 4.800,00

Torino, 15 gennaio 2026.

L'esperto incaricato

(geom. Francesco Cosentino)

elenco allegati

- allegato n° 01 - estratto di mappa
- allegato n° 02 - visura storica
- allegato n° 03 - planimetria catastale
- allegato n° 04 - regolamento di condominio
- allegato n° 05 - Situazione contabile eseguita
- allegato n° 06 - Spese straordinarie per ripristino perlinato
- allegato n° 07 - Spese straordinarie per ripristino tetto
- allegato n° 08 - ispezione aggiornata per soggetto
- allegato n° 09 - ispezione aggiornata per immobile
- allegato n° 10 - atto di acquisto eseguita
- allegato n° 11 - Permesso di Costruire n° 127 prot. 1934-1-10015
- allegato n° 12 - Permesso di Costruire n° 257 prot. 1934-1-10137
- allegato n° 13 - Permesso di Costruire n° 1012 prot. 1955-1-10351
- allegato n° 14 - Dichiarazione di Agibilità n° 79 prot. 1958-2-70037