



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

231/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa PEILA IVANA

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K

con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146

telefono: 01119710118

email: emanuela.malerba@laborando.it

PEC: emanuela.malerba@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 328/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Boito Arrigo 33, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

-- al piano quinto (6° f.t.): appartamento composto da ingresso, tinello con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio; alle coerenze: Via Boito, altro appartamento del piano, vano ascensore, vano scala, cortile comune e muri perimetrali.

La pavimentazione dei locali sono in graniglia, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e vetro, i serramenti esterni sono in legno, protette da serrande in pvc.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione in graniglia e alle pareti piastrelle di ceramica.

La caldaia (posta nel locale tinello) garantisce la produzione di acqua calda. È presente un impianto di raffrescamento nella zona tinello.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato.

-- al piano interrato: un locale ad uso cantina, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, cortile comune e muri perimetrali.

La pavimentazione del locale è in battuto, le pareti sono al grezzo. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, porta di lamiera. Altezza interna 300 cm.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Arrigo Boito, elevato a sei piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, piano interrato adibito a cantine e basso fabbricato nel cortile. Le coerenze del fabbricato principale sono a nord: cortile comune e basso fabbricato nel cortile; a est: condominio via A. Boito n.ri 35/37; a sud: Via A. Boito; a ovest: proprietà ex Maserà Biagio.

I prospetti sono stilisticamente rifiniti con rivestimento in paramano, clinker, intonacato per la facciata principale, quella laterale e lato cortile intonacata. Una facciata è in aderenza. I parapetti dei balconi sono in metallo ad elementi lineari. I cornicioni sono piani in cemento, a copertura totale o parziale dei balconi.

Il portone pedonale posto al civico 33 è in alluminio e vetro dispone di dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione dello stabile è buono. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale 1956.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1147 particella 92 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Via Boito Arrighi n. 33, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di

superficie

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.042,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.042,25
Data di conclusione della relazione:	02/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dall' esecutato e dalla madre

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si indica che in data 14/01/2010 viene redatto dal Notaio Anzalone Rosario atto notarile rep. 230622/20828 per regolamento di condominio a favore di Condominio Via Arrigo Boito n. 33 Torino contro gli altri , il sig. *****DATO OSCURATO *****. atto trascritto il 08/02/2010 ai numeri 4693/3261

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 26/04/2007 a firma di Notaio Rebuffo Marcello ai nn. 601/481 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Torino 1 ai nn. 27366/7080, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si da atto che la ***DATO OSCURATO*** in data 19/06/2025 ha depositato atto di intervento: con indicazione che alla data del 22/05/2025 la stessa detiene un credito per la somma complessiva di € 57.794,92, di cui 55.944,49 per capitale residuo e rate insolute ed € 1.850,43 per interessi, nonché le spese e competenze successive sino al soddisfo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 6635 di repertorio, trascritta il 15/04/2025 a Torino 1 ai nn. 15981/12055, a favore di ***DATO OSCURATO*** di Torino, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Oneri di cancellazione.

trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00;

iscrizioni: imposta ipotecarie 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo € 40,00 + imposta di bollo € 59,00+ tassa ipotecaria 35,00 +imposta di bollo 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.195,53**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 9.031,71**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, Via Arrigo Boito n. 33, di cui è parte l'immobile pignorato, è disciplinato dal regolamento di Condominio con atto Notaio Anzalone Rosario del 14/01/2010 Rep. 230622/20828 trascritto a Torino 1 il 08/02/2010 al n. 4693/3261 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali nelle cui tabelle agli immobili pignorati sono attribuiti i seguenti valori millesimali : di proprietà 21, riscaldamento e manutenzione caldaia 69 mc, spese ascensore e relativa manutenzione 62.

Si precisa che nella vendita degli immobili oggetto di pignoramento è compresa pro-quota la comproprietà delle parti dell'intero stabile considerate comuni, indivisibili ed inalienabili dalla legge.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio, non vi sono morosità e le spese di gestione ordinarie sono le seguenti:

--€ 6.641,32 per il Condominio

--€ 2.389,79 per il riscaldamento

-- rate non ancora scadute a preventivo gestione riscaldamento 2025/2026 €324,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si indica la trascrizione del Regolamento di Condominio del 08/02/2010 registro P/R 3261/4693 Notaio Anzalone rep. 230622/20828 del 14/01/2010 contro il sig. ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/21

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATOper la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Marcello Rebuffo ai nn. 600/480 di repertorio, registrato il 24/05/2007 a Torino 2 ai nn. 7439, trascritto il 25/05/2007 a Torino 1 ai nn. 15567/27365

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/04/2007 fino al 12/07/1961), con atto stipulato il 12/07/1961 a firma di Notaio Perron Cabus ai nn. 20931 di repertorio, registrato il 27/07/1961 a Torino ai nn. 2675/956.

Con atto per, modifica di ragioni sociali ,del 20/07/1987 rep. 23274/2502 Notaio Bazzoni la società ***DATO OSCURATO***, Società in nome collettivo diventa ***DATO OSCURATO***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1956/1/10081**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione di edificio residenziale a 6 Piani, presentata il 01/01/1956, rilasciata il 28/12/1956 con il n. 1079 di protocollo

Licenza edilizia in variante alla 1956/1/10081 N. **1958/1/20655**, intestata a sig. ***DATO OSCURATO***, presentata il 15/12/1958, rilasciata il 12/03/1959 con il n. 1919 di protocollo

Abitabilità - Agibilità N. **1958/2/70056**, intestata a Sig. ***DATO OSCURATO***, presentata il 12/07/1958, rilasciata il 08/09/1959 con il n. 883 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato DGR 41/21259 del 29/7/97 - Variante parziale 15 del 24/09/09 - e modif. 16 del 30/04/15 e varianti approvati il 30/06/2025, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) Art. 12 Residenza R2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento alla pratica di variante n. 1919 : al piano quinto si rileva la demolizione di tratti di muratura nel tinello; al piano cantine una diversa rappresentazione grafica della cantina di proprietà. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità relative alla demolizione di tratti di muratura nel tinello al piano quinto e la diversa rappresentazione grafica della cantina di proprietà sono regolarizzabili con istanza edilizia in sanatoria soggetta al pagamento di sanzione amministrativa che sarà valutata al momento dell'eventuale presentazione.

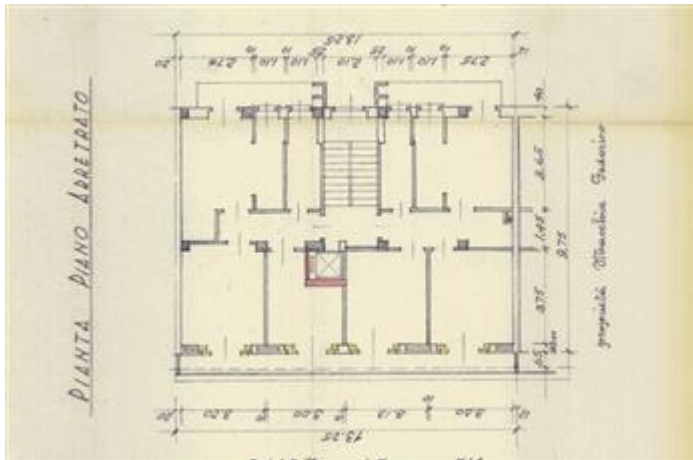
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

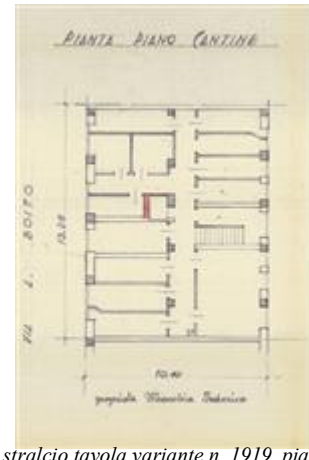
- oneri professionali per redazione e presentazione istanza edilizia: €1.200,00 • diritti comunali:

€.57,75

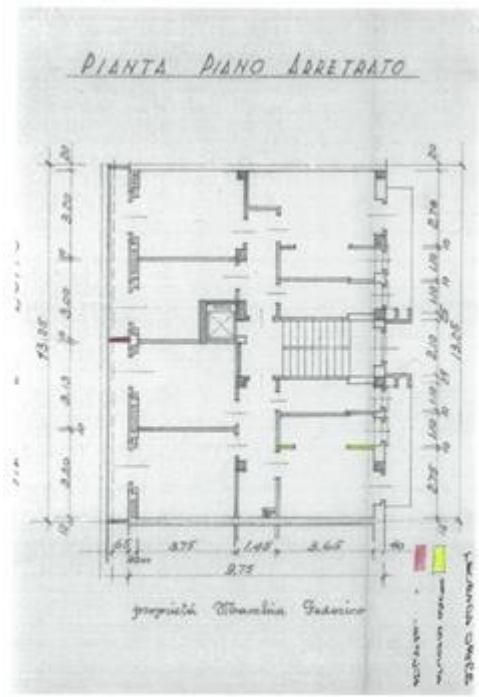
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



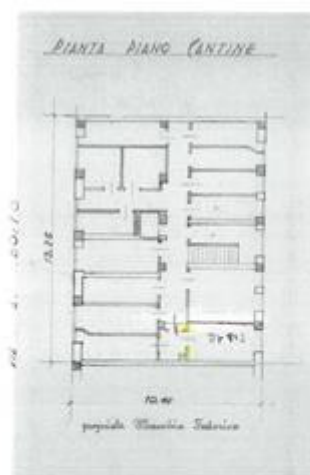
stralcio tavola variante n. 1919_piano quinto (arretrato)



stralcio tavola variante n. 1919_piano cantine



stato di fatto _piano quinto (arretrato)



stato di fatto_piano cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano quinto: errata rappresentazione grafica dell'unità (errata identificazione del balcone verso strada, del corridoio e della cantina di proprietà)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare a seguito di istanza edilizia.

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

Costi di regolarizzazione: • diritti catastali: € .140,00

• onorario professionale per redazione e presentazione di aggiornamento catastale: € .350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



planimetria catastale agli atti con indicazione opere

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA BOITO ARRIGO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Boito Arrigo 33, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

-- al piano quinto (6° f.t.): appartamento composto da ingresso, tinello con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio; alle coerenze: Via Boito, altro appartamento del piano, vano ascensore, vano scala, cortile comune e muri perimetrali.

La pavimentazione dei locali sono in graniglia, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e vetro, i serramenti esterni sono in legno, protette da serrande in pvc.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione in graniglia e alle pareti piastrelle di ceramica.

La caldaia (posta nel locale tinello) garantisce la produzione di acqua calda. È presente un impianto di raffrescamento nella zona tinello.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato.

-- al piano interrato: un locale ad uso cantina, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, cortile comune e muri perimetrali.

La pavimentazione del locale è in battuto, le pareti sono al grezzo. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, porta di lamiera. Altezza interna 300 cm.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Arrigo Boito, elevato a sei piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, piano interrato adibito a cantine e basso fabbricato nel cortile. Le coerenze del fabbricato principale sono a nord: cortile comune e basso fabbricato nel cortile; a est: condominio via A. Boito n.ri 35/37; a sud: Via A. Boito; a ovest: proprietà ex Masera Biagio.

I prospetti sono stilisticamente rifiniti con rivestimento in paramano, clinker, intonacato per la facciata principale, quella laterale e lato cortile intonacata. Una facciata è in aderenza. I parapetti dei balconi sono in metallo ad elementi lineari. I cornicioni sono piani in cemento, a copertura totale o parziale dei balconi.

Il portone pedonale posto al civico 33 è in alluminio e vetro dispone di dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione dello stabile è buono. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale 1956.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1147 particella 92 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Via Boito Arrighi n. 33, piano: 5-S1, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



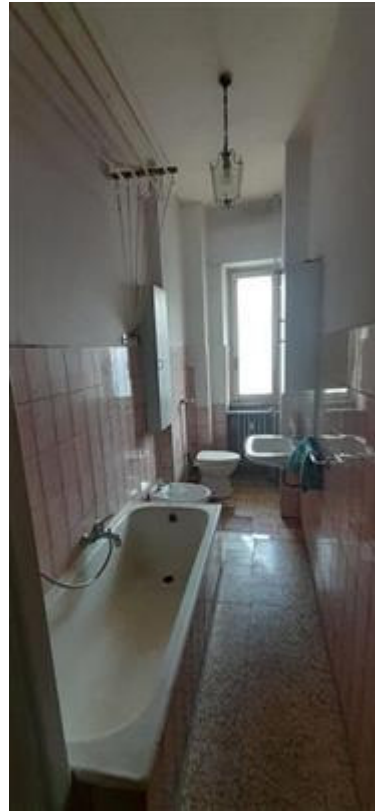
Tinello



Camera da Letto



Camera da letto



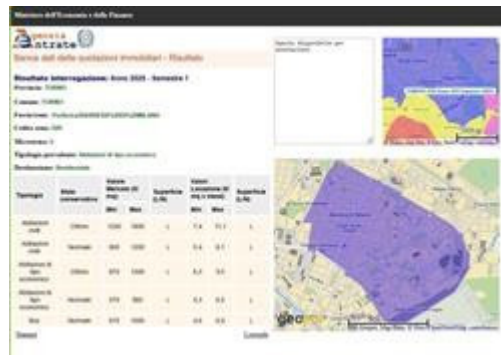
Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto Geo portale Torino - Via Arrigo Boito 33



Quotazione immobiliare - I semestre anno 2025

stralcio attestato prestazione energetica intero stabile

CLASSE ENERGETICA:



[173,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019 101232 0008 registrata in data 25/03/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
balconi	15,00	x	20 %	=	3,00
cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	87,00				66,00



Planimetria catastale agli atti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2025

Fonte di informazione: Giuseppe Aluffi

Descrizione: alloggio quadrilocale 65 mq. sito al secondo piano senza ascensore e così composto: Ingresso, cucina, 3 camere, bagno, 2 balconi, cantina e solaio.

Indirizzo: Quadrilocale via Giacomo Puccini 2, Barriera di Milano, Torino

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2025

Fonte di informazione: Cirillo Immobili

Descrizione: appartamento al quarto piano senza ascensore, composto da corridoio che conduce al tinello con ampio cucinino, salotto, camera da letto matrimoniale, seconda camera, lavanderia e bagno finestrato.

Indirizzo: VIA MONTE ROSA 67

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 801,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2/01/2026

Fonte di informazione: Francesco Barile

Descrizione: L'immobile sito al secondo piano composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: via Desana 6

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 790,91 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	55.000,00	89.000,00	87.000,00
Consistenza	66,00	65,00	111,00	110,00
Data [mesi]	0	4,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	846,15	801,80	790,91

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	790,91	790,91	790,91

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		55.000,00	89.000,00	87.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		790,91	-35.590,91	-34.800,00
Prezzo corretto		55.790,91	53.409,09	52.200,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.800,00**
 Divergenza: 6,44% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 815,15 = **53.799,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per arrotondamento	-9,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.790,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.790,00**

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, 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	66,00	0,00	53.790,00	53.790,00
				53.790,00 €	53.790,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.747,75**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.042,25**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.042,25**

data 02/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Emanuela MALERBA