



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

254/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

avv. Valentina BARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Enrico Bianchi

CF:BNCNRN72A10L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S. CLEMENTE, 22

telefono: 01119823385

fax: 01119837184

email: bianchi@studiobianchi.biz

PEC: andrea.bianchi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 254/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2

Appartamento in TORINO (TO) alla via Zumaglia civico 78, della superficie commerciale di **35,00** mq, per la quota dell'intero della piena proprietà.

Nello stabile in condominio sito in Torino alla via Zumaglia civico 78 (indicato in atti come 76), porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 35mq circa e, precisamente:

piano terreno: alloggio composto da camera, tinello con cucinino quale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra* con il numero arabo "2"(due) salvo se altre; coerente con via Zumaglia, vano scala, cortile comune e proprietà di terzi o aventi causa, salvo se altre;

piano cantine: un vano ad uso cantina, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra* con il numero arabo "7" (sette) salvo se altre; coerente con sottosuolo di via Zumaglia, locale caldaia, corridoio comune e cantina "6", salvo se altre;

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio nonché dalla prassi e dalla consuetudine. In particolare si richiamano i patti e clausole espressamente richiamati e contenuti nell'atto a rogito notaio ASTORE del 10 giugno 1996 rep. 1667, racc. 295.

Si precisa che la porzione di stabile staggita è regolata da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Vittorio BARBERIS del 05 giugno 1970 rep. 18415 debitamente trascritto in data 26.06.1970 ai nn. 29537/22237. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile. Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita a livello di censi e pratiche giudiziarie in corso soggette a pubblicità immobiliare.

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantina. Il

fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale in metallo dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in mosaico di marmo. La facciata è in mattoni a vista e parte in travertino e parte in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi. L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati).

L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo (distaccato e indipendente da quello condominiale) con radiatori in metallo; l'impianto sanitario c'è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato manutentivo mediocre.

Osservazione: l'immobile è in uno stato di alto degrado a causa di presenza di umidità mai risolta con evidenti distacchi di intonaco interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, interno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 1173 particella 28 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Zumaglia n. 78, piano: S1-T, intestato a ****. Precedente identificativo al Foglio 70, particella 168, sub. 12 per Variazione del 09/10/2013 Pratica n. TO0424116 in atti dal 09/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 362553.1/2013)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato quale abitazione secondaria ed inutilizzata dal debitore esecutato e, dunque, ai fini estimativi, si considera l'immobile come libero. Da un successivo formale controllo presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di titoli di occupazione opponibili alla procedura.

Si precisa, inoltre, che l'unità immobiliare versa in condizioni di degrado e insalubrità tali da rendere impossibile l'utilizzo anche saltuario.

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, stipulata il 10 giugno 1996 a firma di notaio Astore ai nn. 1668 di repertorio, iscritta il 13 giugno 1996 a Torino 1 ai nn. 14313/2515, a favore di ***** , contro ***** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: lire 40.000.00.

Importo capitale: lire 120.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Torino, via Zumaglia 78.

Si precisa che l'iscrizione è perente in quanto non formalmente rinnovata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Verbale di pignoramento, notificato il 17 luglio 2025 rep. n. 16367/2025 di repertorio, trascritto in data 18 luglio 2025 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. 32552/24525 a favore del ***** e contro *****.

La formalità è riferita agli immobili siti in Torino, via Zumaglia n. 78 e via Carrera n. 158b

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:

Si segnala, per quanto occorra, che il sottoscritto ha richiesto a mezzo pec al procuratore del condominio i conteggi relativi alla posizione del debitore senza ricevere risposta. Dunque, al riguardo, non è possibile rispondere al quesito posto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** ***** per la quota dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Rossella SARTORELLI ASTORE del 10 giugno 1996 ai nn. 1667/295 di repertorio debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 13 giugno 1996 ai nn. 14312/9638.

*** **Atto ultraventennale** ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino l'unità immobiliare staggita risulta edificata anteriormente al 1967 e sottoposta ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia prot. nr. 1952 1 10027 del 14.01.1952 per sopraelevazione;
- Autorizzazione all'abitabilità prot. nr. 31 del 19.11.1952;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente precisa che la concessione iniziale per nuova costruzione non è versata agli del comune di Torino mentre la concessione di

soprelevazione riporta il “piano tipo” tralasciando la circostanza che il piano terra non rientra nella configurazione del piano tipo trattandosi di distribuzione planimetrica totalmente diversa. Conseguentemente, sotto l’aspetto della regolarità edilizia, seppur in un contesto di regolamentazione ante legge ponte del 1967 l’unità immobiliare staggita non può essere considerata regolare.

In merito alla regolarizzazione lo scrivente riferisce che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, debba procedere alla presentazione di una SCIA alternativa al permesso di costruire, previo consenso del condominio, con un costo non inferiore ad euro 2.500,00 oltre oneri di legge e sanzioni ove previste.

L’immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile con un costo di euro 350,00 oltre iva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

L’immobile risulta non conforme e regolarizzabile con costi stimanti in non meno di euro €.2.500,00 oltre accessori di legge e sanzioni previa autorizzazione condominiale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L’immobile risulta non conforme laddove la planimetria catastale non risulta versata in atti e regolarizzabile mediante la presentazione di adeguata variazione catastale. I Costi di regolarizzazione sono pari a €.350,00 oltre accessori di legge ed euro 70,00 quali tributi catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA ZUMAGLIA 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

Appartamento in TORINO (TO) alla via Zumaglia civico 78, della superficie commerciale di **35,00** mq, per la quota dell'intero della piena proprietà.

Nello stabile in condominio sito in Torino alla via Zumaglia civico 78 (indicato in atti come 76), porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 35mq circa e, precisamente:

piano terreno: alloggio composto da camera, tinello con cucinino quale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra* con il numero arabo "2"(due) salvo se altre; coerente con via Zumaglia, vano scala, cortile comune e proprietà di terzi o aventi causa, salvo se altre;

piano cantine: un vano ad uso cantina, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra* con il numero arabo "7" (sette) salvo se altre; coerente con sottosuolo di via Zumaglia, locale caldaia, corridoio comune e cantina "6", salvo se altre;

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio nonché dalla prassi e dalla consuetudine. In particolare si richiamano i patti e clausole espressamente richiamati e contenuti nell'atto a rogito notaio ASTORE del 10 giugno 1996 rep. 1667, racc. 295.

Si precisa che la porzione di stabile staggita è regolata da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Vittorio BARBERIS del 05 giugno 1970 rep. 18415 debitamente trascritto in data 26.06.1970 ai nn. 29537/22237. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile. Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita a livello di censi e pratiche giudiziarie in corso soggette a pubblicità immobiliare.

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantina. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale in metallo dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in mosaico di marmo. La facciata è in mattoni a vista e parte in travertino e parte in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in

coppi. L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati).

L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo (distaccato e indipendente da quello condominiale) con radiatori in metallo; l'impianto sanitario c'è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato manutentivo mediocre.

Osservazione: l'immobile è in uno stato di alto degrado a causa di presenza di umidità mai risolta con evidenti distacchi di intonaco interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, interno 2.

Identificazione catastale:

- foglio 1173 particella 28 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Zumaglia n. 78, piano: S1-T, intestato a *****. Precedente identificativo al Foglio 70, particella 168, sub. 12 per Variazione del 09/10/2013 Pratica n. TO0424116 in atti dal 09/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 362553.1/2013)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

livello di piano:

molto scarso



stato di manutenzione:

molto scarso



luminosità:

pessimo



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

pessimo



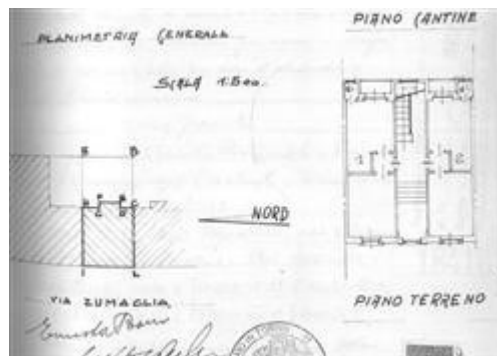
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
alloggio per civile abitazione con cantina	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi

espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito nr. 10 (**dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020**).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 1.100,00 = **38.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà e mancanza di garanzie	-1.925,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.575,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.575,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	appartamento	35,00	0,00	36.575,00	36.575,00
				36.575,00 €	36.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7%** 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: **€. 2.360,75**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 35,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.000,00**

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Andrea Enrico Bianchi