



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

298/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Jolanda NOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessio Bergonzi

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Buriasco 17, quartiere mirafiori, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio al piano rialzato è costituito da: Ingresso su disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, soggiorno e cucinino, n° 2 balconi.

al piano seminterrato è presente un locale cantinato.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato da ristrutturare. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e pavimentazione lignea (in una camera).

Il locale bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta in legno; i serramenti esterni (tamponati con lastre lignee interne di protezione) si presentano dotati di tapparelle a protezione esterna alle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico
- Impianto idro-sanitario: la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite boiler elettrico sito nel locale bagno;
 - nel locale bagno risultano essere installati:
 - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed vasca .
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, dotato di termosifoni.
- Fognario
- Citofonico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1464 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Buriasco 17, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da atto di provenienza) al piano rialzato: pianerottolo, vano ascensore, pianerottolo, androne, area verde, Via Buriasco ed alloggio n° 2; al piano seminterrato: cantina n. 34, sottosuolo area verde, cantina n. 2 a due lati, corridoio comune, cantina n. 3 e cantina n. 17

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.550,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.017,50
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Spetta la comproprietà delle parti comuni condominiali in riferimento al Regolamento Condominiale depositato con Rogito Notaio MEDURI Andrea del 25/02/2002 rep. 21906/10431, trascritto presso la Conservatoria dei RRLL di Torino 1 in data 09/03/2002 ai numeri 11031/7385 ; il fabbricato è dotato di impianto comune di ascensore nel vano scale che però non è funzionale all'UI in oggetto essendo al piano rialzato ed al piano interrato (in cui l'ascensore non arriva).

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 25/05/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 12339 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a Torino 1 ai nn. 21447/16877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La nota sarà cancellata a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3888 di repertorio, trascritta il 27/04/2021 a Torino 1 ai nn. 17831/13228, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La nota sarà cancellata a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario

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:

Nonostante la richiesta al Condominio dei dati contabili (vedasi richiesta PEC allegata) NULLA è pervenuto in merito entro i termini concessi.

Si segnala che la vendita dovrà essere effettuata sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni derivanti da (da atto di provenienza):

- atto rogito Dotto Pietro SILLATO del 04/03/1970 rep. n. 38702 progr. 1206
- atto rogito Giovanni Battista PICCO del 19/11/1965 rep. 28226/17597 (Costituzione Consorzio Residenziale MAZZONIS), registrato a Torino il 09/12/1965 al n° 24779 e trasacritto preso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 18/12/1965 ai numeri: 45599/35045, 45600/35046, 45602/35048, 45603/35049 e 45604/35050
- atto rogito Antonio Maria MAROCCO del 23/07/1969 rep. 7390 (modifica statuto Consorzio Residenziale MAZZONIS), registrato a Torino il 11/08/1969 al n° 26905 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Torino 1 il 27/09/1969 ai n. 47340/34652

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 25/09/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 50/536/7 di repertorio, trascritto il 12/03/2008 a Torino 1 ai nn. 11500/7733.

La quota di proprietà indicata in Denuncia di successione si previsa che sia pari a 1/4 ma con Ordinanza di accettazione tacita di eredità emessa dal Tribunale di Torino in data 03/02/2024 rep. 5050/2023, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 04/04/2024 ai numeri 10658/13454 e successivamente rettificata tramite trascrizione del 16/05/2025 ai numeri 16101/21232, è stata riconosciuta unica erede portando la quota di proprietà a 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/02/2007), con atto stipulato il 28/02/2002 a firma di MEDURI Andrea Giuseppe ai nn. 21935 di repertorio, trascritto il 19/03/2002 a Torino 1 ai nn. 12363/8235

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2955, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, rilasciata il 22/11/1968 con il n. 2955 di protocollo

Licenza edilizia N. 2076, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante nuova costruzione, rilasciata il 12/12/1969 con il n. 2076 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Relativamente all'UI in oggetto, si giunti a tale classificazione tramite il confronto tra lo stato rappresentato dalla documentazione edilizia reperita e quanto riscontrato tramite il sopralluogo speditivo effettuato, pur senza la definizione dello stato legittimo ex art. 9 bis del DPR 380/2001

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione catastale non coincide con la reale proprietà alla data odierna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: €.600,00

Relativamente all'UI in oggetto, si giunti a tale classificazione tramite il confronto tra lo stato rappresentato dalla documentazione reperita e quanto riscontrato tramite verifica dell'attuale proprietà (accertamento di accettazione eredità)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN TORINO VIA BURIASCO 17, QUARTIERE MIRAFIORI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Buriasco 17, quartiere mirafiori, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio al piano rialzato è costituito da: Ingresso su disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, soggiorno e cucinino, n° 2 balconi.

al piano seminterrato è presente un locale cantinato.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato da ristrutturare. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e pavimentazione lignea (in una camera).

Il locale bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta in legno; i serramenti esterni (tamponati con lastre lignee interne di protezione) si presentano dotati di tapparelle a protezione esterna alle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

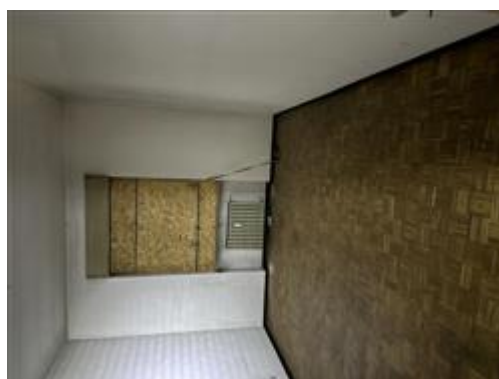
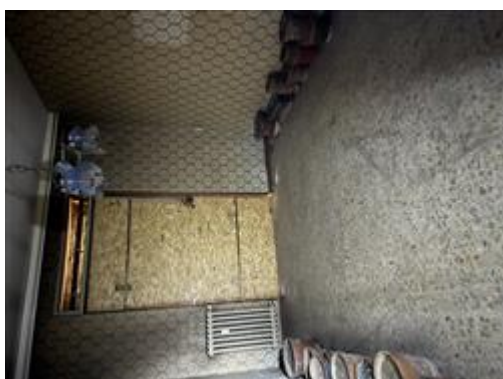
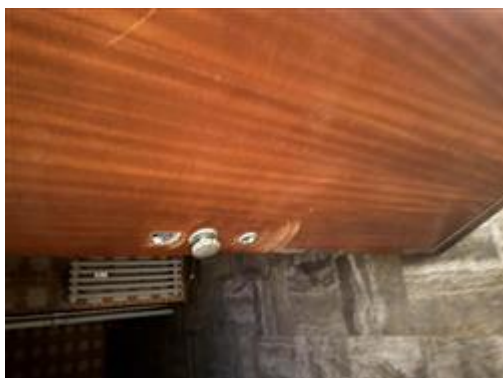
- Impianto elettrico
- Impianto idro-sanitario: la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite boiler elettrico sito nel locale bagno;
 - nel locale bagno risultano essere installati:
 - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed vasca .
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, dotato di termosifoni.
- Fognario
- Citofonico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1464 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Buriasco 17, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

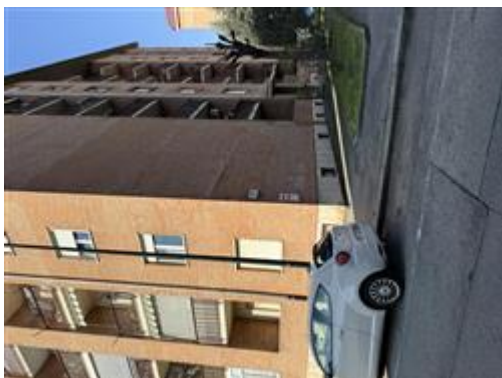
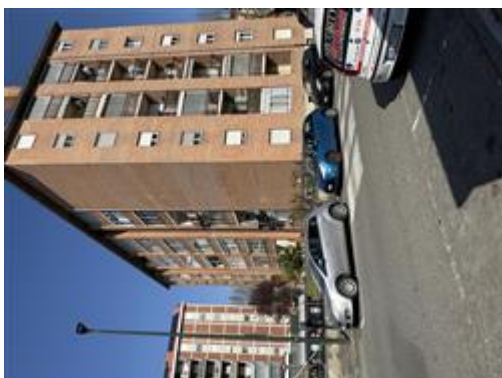
Coerenze: (da atto di provenienza) al piano rialzato: pianerottolo, vano ascensore, pianerottolo, androne, area verde, Via Buriasco ed alloggio n° 2; al piano seminterrato: cantina n. 34, sottosuolo area verde, cantina n. 2 a due lati, corridoio comune, cantina n. 3 e cantina n. 17

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



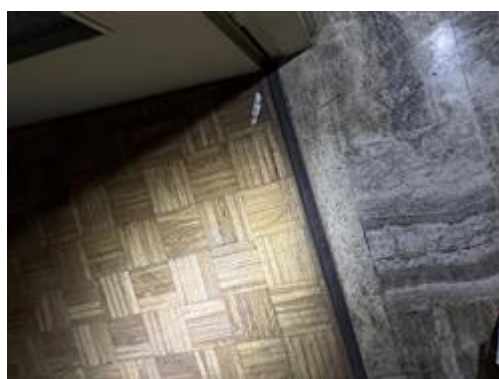
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



Nonostante le ricerche effettuate presso il preposto portale della Regione Piemonte non si è riscontrata la presenza di alcun Attestato di prestazione energetica.

infissi interni: in legno con vetro

scarso

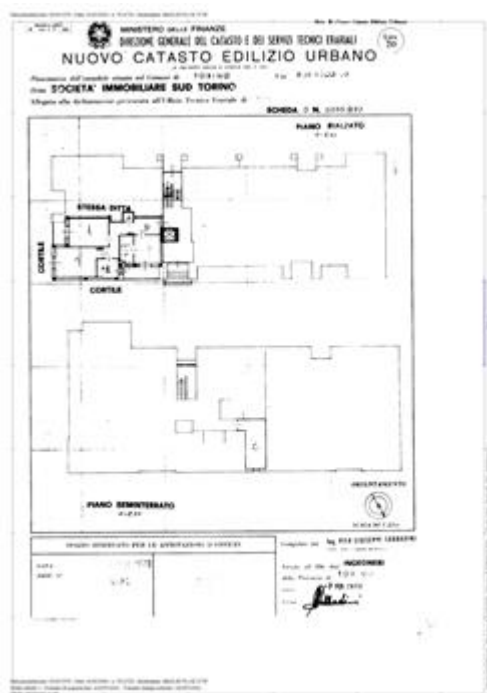


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	84,00	x	100 %	=	84,00
Balconi	10,00	x	50 %	=	5,00
Cantina	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	109,00				93,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 669/2015

Descrizione: Alloggio al piano quarto (5° f.t.), composto di due camere, cucina e servizi ed annessa cantina al piano sotterraneo, 1

Indirizzo: Via BURIASCO, 20/2 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 291/2015

Descrizione: ALLOGGIO composto da camera, tinello con cucinino, camera da letto, servizi e 2 balconi al piano primo; cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Front, 17 CAP 10100 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 187.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 779/2021

Descrizione: Appartamento composto da soggiorno-cucina, due camere, due ripostigli, servizi, balcone e cantina, 1

Indirizzo: Via Front 24 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 164.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 218.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (20/03/2026)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,50	x	900,00	=	84.150,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 84.150,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 84.150,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici

Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, **non sussistano i presupposti di applicabilità** dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	93,50	0,00	84.150,00	84.150,00
				84.150,00 €	84.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 12.532,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

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: **€. 70.017,50**

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Alessio Bergonzi