



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 526/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

 **ASTALEGALE.NET**
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15.04.2026



creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

MARCO ABBIO

CF: BBAMRC64D20L219N

con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85

telefono: +39 347 6420222

email: marco.abbio@fim.it ÷ pec: marco.abbio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 526/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** **Appartamento** per la quota di:
⇒ 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «T».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 1128 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, rendita € 641,70, indirizzo catastale VIA DESANA n. 9 piano «T».

INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Desana con accesso carraio pedonale dal civico 9. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico. L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «6 piani f.f.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1960 in struttura intelaiata in cemento armato con solai piani in latero cemento con facciate quota parte in gres e quota parte in lastre di pietra. Lo stile è buono rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.

Più precisamente sulla località: Immobile N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 193 sub. 2 in Torino Via Desana, 9:

- ⇒ Ubicazione: Torino Via Desana, 9
⇒ Tipologia: Civile economica con cantina
⇒ Consistenza unità immobiliare: Al piano terreno «1 piano f.f.» con accesso da vano scala condominiale alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, una camera, servizi e veranda
⇒ Coerenze unità immobiliare: Via Desana, androne d'ingresso, vano scala, cortile comune e alloggio n. 13
⇒ Consistenza cantina: Al piano interrato «-1 f.f.» con accesso da corridoio comune un locale ad uso cantina
⇒ Coerenze cantina: Corridoio comune, cantina n. 2, cortile comune e cantina n.6

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

- A** Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 57.00 m².

- ⇒ Fg. 1128, p.la 193, sub. 2, cat. A/4, Cl. 4, cons. vani 3,5, sup. 57 m², Rendita € 641,70 Via Desana, 9, piano «T», Totale escluse aree scoperte 55 m².
*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/1
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1128, p.la 193, sub. 2. Variazione del 13.04.2006 per modifica identificativo - allineamento mappe
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.la 1678, sub. 2,



Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 1678, sub. 2, Impianto meccanografico del 30.06.1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,50 m²
Consistenza commerciale complessiva cantina:	4,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.976,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.976,88
Data della valutazione:	15.04.2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra quale conduttore dell'unità immobiliare pignorata.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 193 sub. 2

Data Sopralluogo: 06.02.2026

Soaetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo è presente la Sig.ra e il Custode nominato

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla conduttrice

Titolo di occupazione: Mod. RLI, serie 3T, numero 002895, anno 2024 presso l'Ufficio Territoriale di Torino 2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 193 sub. 2 p. T in Torino Via Desana 9:

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5»

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sulla unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi

Servitù: Nessuna

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

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 fallimento:

Pignoramento, registrato il 16.07.2025 a TORINO al n. 16356/2025, trascritto il 15.09.2025 a Torino 1 ai n. 39487/29711, a favore di _____ contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbicato Foglio 1128 p.IIIa 193 Sub. 2

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di compravendita, a firma di Notaio Giorgio MARIATTI registrato a Torino in data 24.05.1999 rep. n. 4526/2784 trascritto a Torino 1 in data 17.06.1999 ai n. 21361/12569 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{2}$ e *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{2}$.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Foglio 50 p.IIIa 1678 Sub. 2 ora Foglio 1128 p.IIIa 193 Sub. 2 (CFR. ALLEGATO E Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2025-2026:	€ 895,26
Spese riscaldamento annue di gestione dell'immobile anno 2025-2026:	€ 1.280,16
Spese Ordinarie e Straordinarie di gestione già deliberate e scadute	<u>Non determinabile</u>
Spese condominiali deliberate ed insolute ultimi due anni data perizia:	€ 3.326,21

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Reperito tramite: Non perviene il regolamento di condominio da parte dell'Amm. pro tempore e non sono presenti in archivio e archivio stralcio titoli trascrizioni atti.

Estremi di registrazione: Regolamento di condominio a firma del Notaio BILLIA in data 25.09.1967 registrato a Torino in data 04.10.1967 al n. 24385

Descrizione: Dalla lettura dell'atto di compravendita non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilievo

Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

⇒ Non rilevabile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** derivante da:

⇒ Atto di compravendita, a firma di Notaio Giorgio MARIATTI registrato a Torino in data 24.05.1999 rep. n. 4526/2784 trascritto a Torino 1 in data 17.06.1999 ai n. 21361/12569 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{2}$ e *** DATO OSCURATO *** per la quota $\frac{1}{2}$.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Foglio 50 p.IIIa 1678 Sub. 2 ora Foglio 1128 p.IIIa 193 Sub. 2 (CFR. ALLEGATO E Consulenza Tecnica d'Ufficio).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: **Nessuno.**



Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pianoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ Licenza edilizia n. 2739; Prot. n. 1965-1-70093 del 22.10.1965 per la costruzione di due edifici a 6 p.f. terra più uno arretrato ed a 5 p.f. più uno arretrato e basso fabbricato uso autorimesse private (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio);
- ⇒ Licenza di abitabilità n. 820; Prot. n. 1968-2-20212 del 26.05.1969 per gli immobili in Torino, via Desana 9-11, di edificio a 5 f.t. nomali, uno arretrato e basso fabbricato (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio);

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



ESTRATTO CARTA TECNICA CATASTALE

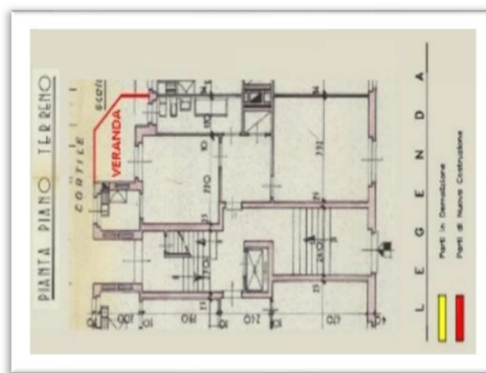
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Non conforme in quanto difforme rispetto alla planimetria progettuale allegata al Permesso di costruire n. 1965-1-70093 del 22.10.1965 per la realizzazione di veranda sul balcone lato cotile (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)

L'immobile risulta non conforme, ma reaolarizzabile.

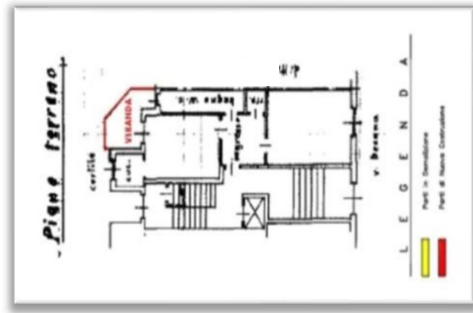


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Errata rappresentazione grafica dell'«unità immobiliare» oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interni (CFR. ALLEGATO C Consulenza Tecnica d'Ufficio).

L'immobile risulta non conforme, ma reaolarizzabile.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA DESANA, 9
APPARTAMENTO E CANTINA
DI CUI AL PUNTO A

A Appartamento per la quota di:
⇒ 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Desana con accesso carraio pedonale dal civico 9. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico. L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «6 piani f.t.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1960 in struttura intelaiata in cemento armato con solai piani in latero cemento con facciate quota parte in gres e quota parte in lastre di pietra. Lo stile è buono rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.



Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

A Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 57.00 m2.

- ⇒ Fg. 1128, p.lla 193, sub. 2, cat. A/4, Cl. 4, cons. vani 3,5, sup. 57 m², Rendita € 641,70 Via Desana, 9, piano «T», Totale escluse aree scoperte 55 m².
*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/1
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 50, p.lla 1678, sub. 2, Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 50, p.lla 1678, sub. 2, Impianto meccanografico del 30.06.1987

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 14,20 km
Autostrada distante 5460 km

Nella media
Nella media



Ferrovia distante 4,20 km
Autobus distante 170 m

Nella media
Nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

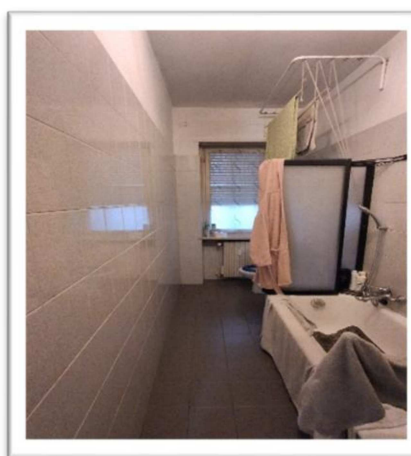
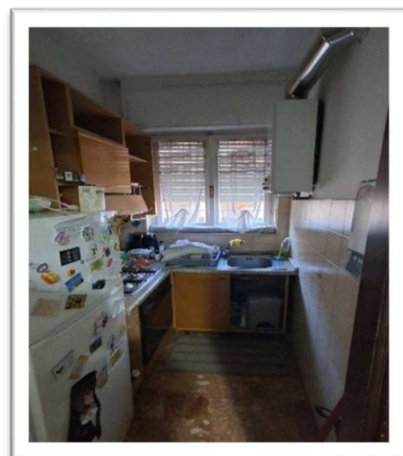
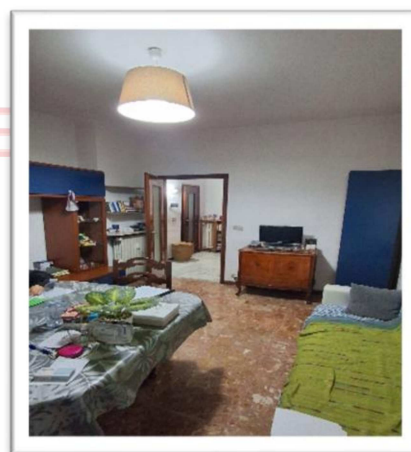
Livello di piano
Esposizione
Luminosità
Panoramicità
Impianti tecnici
Stato di manutenzione generale
Servizi

Nella media
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- ⇒ Alloggio al piano terreno: con accesso da vano scala condominiale alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, una camera, servizi e veranda
- ⇒ Pavimento in gres-ceramico.
- ⇒ Soffitti intonacati a civile e tinteggiati
- ⇒ Pareti intonacate a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- ⇒ Porta blindata d'ingresso
- ⇒ Serramenti esterni in legno e vetro
- ⇒ Serramenti interni in legno e vetro
- ⇒ Veranda in alluminio e vetro
- ⇒ Al piano interrato: un locale ad uso cantina



NOTE AGGIUNTIVE:

Non è stato possibile accedere alla cantina al piano interrato.

IMPIANTI:

Impianto elettrico con modeste parti a vista e impianto a gas sotto traccia. Impianto di riscaldamento centralizzato, caldaia autonoma a gas a camera aperta tipo B per la produzione di acqua calda sanitaria posta nel cucinino con irregolare scarico nella canna caduta rifiuti. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno e lavabo in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

CLASSE ENERGETICA:



Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).

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
APPARTAMENTO	54,77	x	100 %	=	54,77
VERANDA	5,79	x	35 %	=	2,03
CANTINA	6,34	x	25 %	=	1,59
Totale:	66,90				58,39

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici unità immobiliare: 54,77 m²

Superfici accessorie: 3,62 m²

Prezzo: € 72.976,88 pari a medio 1.250,00 €/m²

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO
RIEPILOGO VALORE A CORPO

Valore di mercato ^{(1000/1000 di piena proprietà):}

€ 72.976,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 72.976,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le



attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.

Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.

Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona D/20: Periferica/BARRIERA DI MILANO reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di €/m² 900,00 ad un massimo di €/m² 1.250,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile dei beni pianorati. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario utilizzato è pari €/m² 1.250,00.

Valore unità immobiliare = 54,77 m² x 1.250,00 €/m² = € 68.462,50

Valore ballatoio e cantina = 3,62 m² x 1.250,00 €/m² = € 4.514,38

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	54,77	0	€ 68.462,50	€ 41.077,50
B	Veranda e cantina	3,62	0	€ 4.514,38	€ 2.708,63
				€ 72.976,88	€ 72.976,88

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

Progetto tipo condominiale verande e SCIA in Sanatoria con relativa pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni derivante della costruzione della veranda

€ 3.000,00

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

€ 69.976,88

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:	€ 3.326,21
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.650,67

Data 15.04.2026

Il tecnico incaricato
MARCO ABBIO

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

 ASTALEGALE.NET

