



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

531/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Jolanda Noli

CUSTODE:

Adele Teresa Passarelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Oglietti

CF: GLTSFN64S04L219G

con studio in TORINO (TO) Italy

telefono: 000000

email: architetto@oglietti.eu

PEC: s.oglietti@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 531/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PINEROLO Via Saluzzo 9, quartiere Centro, della superficie commerciale di **32,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale mansardato posto all'ultimo piano, dotato di zona living, angolo cottura, servizi, ripostiglio e cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 250-280. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 240 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 51 mq, indirizzo catastale: Via Saluzzo 9, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ballatoio lato cortile, Altra Proprietà, Via Saluzzo, Altra Proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1984.

A.1 **cantina**, identificato con il numero 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.642,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.600,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 **giudiziale** attiva, registrata il 05/02/2024 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Repertorio 1228/2023 del 17/08/2023 - Registro Particolare 74 Registro Generale 932

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 31/07/2025 ai nn. 14038/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Registro Particolare 5215 Registro Generale 6457

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:	€. 380,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.049,47
Millesimi condominiali:	2,72

Ulteriori avvertenze:

Millesimi Proprietà 2,72 - Millesimi Spese Generali 18,68 - Millesimi Ascensore 42,84

La cantina è identificata al n° 8 della planimetria allegata al regolamento di condominio.

Le coerenze alla data del regolamento di condominio e ante autorizzazione edilizia del 1983 sono identificate: Ballatoio comune, soprasuolo via Saluzzo, unità 138-139-140, unità 144-145-146 della planimetria allegata al suddetto regolamento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobile predecessore - Comune di PINEROLO (G674)(TO) Foglio 54 Particella 240 Sub. 21

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2012), con atto stipulato il 16/01/2012 a firma di Occelli Alberto ai nn. 70476 di repertorio.
In atti dal 31/01/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1981 fino al 16/03/2002), con atto stipulato il 01/10/1981 a firma di OCCELLI ALBERTO ai nn. 1685 di repertorio, registrato il 21/10/1981 a Pinerolo ai nn. 4712.
In atti dal 21/03/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2002 fino al 16/01/2012), con atto stipulato il 16/03/2002 a firma di AUDANO FRANCESCO ai nn. 30088 di repertorio.
In atti dal 21/03/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **386/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna dei locali posti al piano quarto. Restauro e risanamento., presentata il 07/07/1983 con il n. 024160 di protocollo, rilasciata il 02/08/1983 con il n. 386 di protocollo, agibilità del 04/12/1986.

Certificato rilasciato dal Responsabile del Servizio di Igiene pubblica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le stime degli importi sono da ritenersi presunte in quanto derivate da ipotesi di mercato e suscettibili di variazione a seguito della richiesta di preventivi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del tramezzo divisorio tra Zona living e ripostiglio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione parete: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Immediati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza tramezzo delimitante zona living e ripostiglio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ricostruzione tramezzo divisorio

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN PINEROLO VIA SALUZZO 9, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PINEROLO Via Saluzzo 9, quartiere Centro, della superficie commerciale di **32,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale mansardato posto all'ultimo piano, dotato di zona living, angolo cottura, servizi, ripostiglio e cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 250-280. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 240 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 51 mq, indirizzo catastale: Via Saluzzo 9, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ballatoio lato cortile, Altra Proprietà, Via Saluzzo, Altra Proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1984.



Ballatoio



Zona Living





Servizi



Ripostiglio



Angolo cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo della Cavalleria - valli alpine a pochi chilometri.





Vista esterno

SERVIZI

- biblioteca
- municipio
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Monolocale mansardato con accesso dal ballatoio comune dell'ultimo piano (4° piano), raggiungibilr con l'ascensore fino al piano 3° e una rampa di scale fino al 4°.

Il monolocale è dotato di angolo cottura, servizio cieco, ripostiglio. Attualmente le condizioni di conservazione sono precarie e necessita, oltre alle opere per ovviare alle difformità, alla verifica ed adeguamento degli impianti elettrico, idrico e gas. Il riscaldamento è autonomo con contatore gas posto sul ballatoio, l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria è demandato alla stessa caldaia a gas attualmente posta all'interno dell'appartamento. I servizi necessitano di essere adeguati in termini di aerazione forzata, pur presentando le dotazioni minime.

I serramenti sono in legno e sono caratterizzati da una portafinestra che dà accesso dal ballatoio (protetta da un cancello riducibile in metallo) e da un lucernario posto in corrispondenza del ripostiglio.

CLASSE ENERGETICA:





[223,48 KWh/m²/anno]

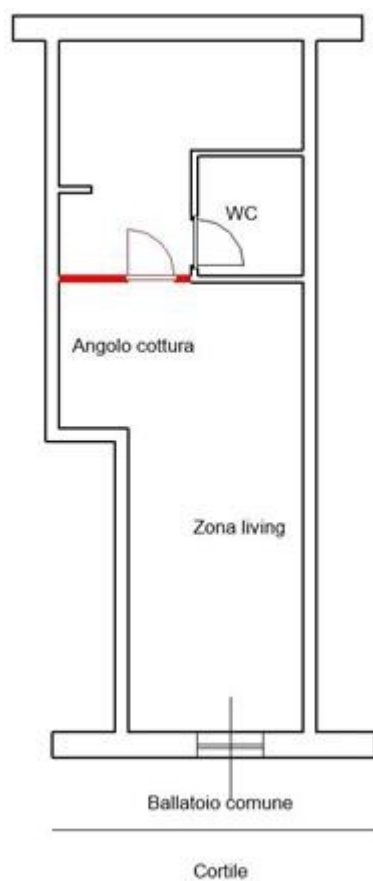
Certificazione APE N. 2012 102123 0020 registrata in data 05/01/2012

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
Zona Living - angolo cottura	22,50	x	100 %	=	22,50
Ripostiglio	18,50	x	35 %	=	6,48
Servizi	3,40	x	100 %	=	3,40
Totale:	44,40				32,38



Planimetria autorizzata



Ingresso





Zona living



Lucernario

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 10.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	15,00	x	20 %	=	3,00
Totale:	15,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Mansarda - sottotetto

Indirizzo: Via Saluzzo 9

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/06/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Monte Grappa
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 54.000,00 pari a 830,77 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/06/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Mansarda
Indirizzo: Via Saluzzo 11
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 625,00 Euro/mq
Distanza: 10.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (25/06/2026)
Valore minimo: 600,00
Valore massimo: 862,00
Agenzia delle Entrate (25/06/2026)
Valore minimo: 607,00
Valore massimo: 925,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del bene in oggetto sono state presi a riferimento i valori di mercato espressi dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, confrontate con quelle locali pubblicate da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e alcuni operatori immobiliari locali, oltre all'analisi dei valori espressi in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. I valori sono stati parametrati in relazione alla posizione ed alle condizioni generali del mercato attuale e dello stabile stesso, confrontati con immobili dalle caratteristiche simili posti nelle vicinanze; tramite apposito software di valutazione si è poi proceduto alla valutazione dei fattori correttivi opportuni in relazione a stato dell'immobile, vetustà, posizione, servizi. Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,38	x	620,00	=	20.075,60
Valore superficie accessori:	3,00	x	620,00	=	1.860,00
					21.935,60



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mansarda senza sbarco ascensore	-1.096,78
Esposizione su un lato	-1.096,78
Taglio <70mq.	2.193,56
Luminosità media	-1.096,78
Manutenzione scadente	-6.580,68
Efficienza energetica	-1.316,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.942,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.942,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Pinerolo, agenzie: Pinerolo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Siti web specializzati -Borsino Immobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	32,38	3,00	12.942,00	12.942,00
				12.942,00 €	12.942,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto per la sua conformazione non è divisibile, si propone la vendita in unico lotto.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.642,00
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:	€. 42,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.600,00

data 01/07/2026

il tecnico incaricato
Stefano Oglietti

