TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa M.V. Chiavazza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Stefano Scaglia

CF:SCGSFN71P24B791C
con studio in ANDEZENO (TO) C.SO VITTORIO EMANUELE 16/A
telefono: 0119434874
email: studio.scaglia@gmail.com
PEC: stefano.scaglia@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Soana 9, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **92,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina senza cortile con accesso dal ballatoio comune, composto da: ingresso, cucina, bagno cieco, tre camere, due balconi, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a quattro piani fuori terra è ubicato in Torino in via Soana civico 9, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Barriera di Milano).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 196 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SOANA 9, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: per l'appartamento: altra unità immobiliare, vuoto sulla via Soana, altro stabile a due lati, ballatoio comune ed oltre cortile. per la cantina: altra cantina, sottosuolo via Soana, altra cantina, corridoio comune.
  l'unità pignorata era precedentemente individuata al foglio 50 particella 772 subalterno 15 e prima ancora al foglio 50 particella 772 subalterni 7 e 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**92,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 66.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**16/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'accesso al bene pignorato è avvenuto mediante accesso forzoso. In tale occasione si è appurato che l'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 **legale** attiva, stipulata il 15/05/2019 a firma di SORIS SPA ai nn. 5370/2016 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a TORINO 1 ai nn. 25273/3887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione.
Importo ipoteca: 50906,12.
Importo capitale: 25453,06.
Tale ipoteca si riferisce alla quota del 50% della proprietà in capo alla sola esecutata. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2004 a firma di Notaio Raffaella Poli Cappelli ai nn. 1070/513 di repertorio, iscritta il 05/07/2004 a TORINO 1 ai nn. 28122/4151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notaio Poli Cappelli Raffaella.
Importo ipoteca: 108.000,00.
Importo capitale: 216.000,00.
Durata ipoteca: 30.
Trattasi di ipoteca in rinnovazione Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/01/2026 a firma di UFF. GIUD. CORTE APPELLO DI TORINO ai nn. 349/2026 di repertorio, trascritta il 03/03/2026 a TORINO 1 ai nn. 8904/6629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto U.G. Corte Appello Torino.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

pignoramento, stipulata il 26/03/2026 a firma di U.G. TORINO ai nn. 5753/2026 di repertorio, trascritta il 28/04/2026 a TORINO 1 ai nn. 18883/14042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma 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:	**€. 2.193,19**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 955,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.350,00**
Millesimi condominiali:	**135**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi regolamento di condominio allegato alla presente
Ulteriori avvertenze:

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

Si rileva che il ballatoio di accesso all'unità pignorata è soggetto a diritto di passaggio in favore dell'unità stessa come indicato nel regolamento di condominio.

L'ex w.c. esterno posto sul ballatoio è comune a tutte le unità immobiliari del piano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2004), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di NOTAIO RAFFAELLA POLI CAPPELLI ai nn. 1069/512 di repertorio, trascritto il 31/07/2004 a TORINO 1 ai nn. 38115/23917

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2004), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di NOTAIO RAFFAELLA POLI CAPPELLI ai nn. 1069/512 di repertorio, trascritto il 31/07/2004 a TORINO 1 ai nn. 38115/23917

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/02/1989 fino al 28/07/2004), con atto stipulato il 03/02/1989 a firma di NOTAIO ANDREA MEDURI ai nn. 8589/3914 di repertorio, registrato il 03/02/1989 a TORINO 1 ai nn. 4967.

Il titolo è riferito solamente a parte dell'immobile oggi pignorato..
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/04/1989 fino al 28/07/2004), con atto stipulato il 06/04/1989 a firma di NOTAIO ANDREA MEDURI ai nn. 8813/4072 di repertorio, registrato il 12/04/1989 a TORINO 1 ai nn. 10230.
Il titolo è riferito solamente a parte dell'immobile oggi pignorato..
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/07/1993 fino al 28/07/2004), con atto stipulato il 22/07/1993 a firma di NOTAIO ANDREA MEDURI ai nn. 14079/6653 di repertorio, registrato il 28/07/1993 a TORINO 1 ai nn. 17044.
Il titolo è riferito solamente a parte dell'immobile oggi pignorato..
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO IN SANATORIA **N. 107/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne ed interne, presentata il 21/07/2004 con il n. 2004-11-10800 di protocollo, rilasciata il 08/04/2011 con il n. 107 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 78/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne ed interne, rilasciata il 06/05/1988 con il n. 78 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZA - R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Vedasi estratto urbanistico allegato alla presente relazione ed in ogni caso le Nta allegate al piano regolatore.

.
Lo stabile in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione è inserito in Piano regolatore quale edificio caratterizzante il tessuto storico. Vedasi l'art. 26 delle Nta del P.r.g.c..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo avvenuto per accesso forzoso, si è rilevata la maggiore estensione della camera posta a sud, per avvenuta rimozione delle tramezzature costituenti gli originari disimpegno e ripostiglio. Tali opere sono avvenute senza regolare titolo edilizio. Tale maggiore estensione ha comportato il mancato rispetto del corretto rapporto aero-illuminante. (normativa di riferimento: T.U.E.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricostruzione delle pareti rimosse
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per la ricostruzione delle pareti rimosse: €.4.500,00

.
Si indica che gli importi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono da considerarsi indicativi, e pertanto potranno subire variazioni anche sostanziali.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilevata la presenza di una grande quantità di arredi e di pattume in tutto l'appartamento e nella cantina.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di sgombero e pulizia approfondita dei locali abitativi e della cantina
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sgombero e pulizia: €.2.100,00

.
Vista la quantità di materiali, arredi e pattume presenti nell'unità pignorata, si considera un costo di pulizia e sanificazione dei locali. Tale costo è presunto e suscettibile di variazione anche importante. Di questo aspetto se ne dovrà tenere conto in fase di offerta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
A seguito della ricostruzione delle pareti rimosse nella stessa posizione e conformazione di quelle autorizzate, non sarà necessario porre in essere variazioni catastali confermando quindi la conformità catastale. In difetto, sarà necessario considerare ulteriori costi di sanatoria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA SOANA 9, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Soana 9, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **92,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina senza cortile con accesso dal ballatoio comune, composto da: ingresso, cucina, bagno cieco, tre camere, due balconi, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a quattro piani fuori terra è ubicato in Torino in via Soana civico 9, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Barriera di Milano).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 196 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SOANA 9, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: per l'appartamento: altra unità immobiliare, vuoto sulla via Soana, altro stabile a due lati, ballatoio comune ed oltre cortile. per la cantina: altra cantina, sottosuolo via Soana, altra cantina, corridoio comune.
  l'unità pignorata era precedentemente individuata al foglio 50 particella 772 subalterno 15 e prima ancora al foglio 50 particella 772 subalterni 7 e 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina senza cortile con accesso dal ballatoio comune, composto da: ingresso, cucina, bagno cieco, tre camere, due balconi, e da una cantina al piano interrato. L’immobile facente parte dello stabile elevato a quattro piani fuori terra è ubicato in Torino in via Soana civico 9, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Barriera di Milano).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell’unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in monocottura a scacchi bianche e nere.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata in pvc. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in Pvc con vetrocamera di recente installazione. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc .

Il servizio igienico, cieco e con ventilazione forzata, è dotato di vaso, bidet, lavello, vasca e attacco lavatrice.

La porta d’ingresso risulta del tipo blindato e l’ingresso all’abitazione avviene tramite scala comune attraverso il ballatoio lato cortile interno. Non è presente l'ascensore.

L’unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali discrete.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia a gas, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
Cantina	28,00	x	25 %	=	7,00
Totale:	**117,00**				**92,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,50	x	800,00	=	**74.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi)., ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

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	92,50	0,00	74.000,00	74.000,00
				74.000,00 €	**74.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**

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: **€. 900,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

data 16/09/2026

il tecnico incaricato
arch. Stefano Scaglia