



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

Dott. Andrea Aluffi Valletti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Leonardo Buonaguro**

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO Via Principessa Clotilde 35 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-7 formante un sol corpo in Torino alla Via Principessa Clotilde n. 35:

- alloggio al piano secondo (3° f.t.): composto da tre vani, cucina ed accessori;
- cantina al piano seminterrato: vano ad uso locale deposito ;
- soffitta al piano settimo (8° f.t.): un vano ad uso soffitta.

L'alloggio è distinto con la lettera B con i locali indicati dai numeri 19-20-21-22 nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio (vedasi Atto di Provenienza per i dettagli descrittivi). Il vano cantina è distinto con il n. 9 e la soffitta con il n. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-7. Identificazione catastale:

- foglio 1178 particella 85 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via Principessa Clotilde 35, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: - Alloggio: a notte Via Principessa Clotilde, a levante alloggio A del piano di proprietà Marino o aventi causa e vano scala, a giorno vano scala e cortile, a ponente Condominio di Via Principessa Clotilde 35 bis, salvo veriori o aventi causa; - cantina: a giorno il vano scala, a levante il vano ascensore, a notte la cantina n. 8 e cantina n. 10, a ponente il corridoio, salvo veriori; - soffitta: a notte Via Principessa Clotilde, a levante soffitta n. 7, a giorno corridoio comune ed a ponente soffitta n. 9, salvo veriori.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

#### **A.1** appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 1178 particella 85 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via Principessa Clotilde 35, piano: S1-2-7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Risulta pignorata la sola quota indivisa pari a 2/3

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori:

89,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.585,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.585,00

Data di conclusione della relazione: 13/05/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 18/04/2018, con scadenza il 30/04/2021, registrato il 05/05/2018 a Torino 1 ai nn. 7557 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000.

All'interno del contratto di locazione viene dichiarato come, dopo la scadenza fissata al 30/04/2021, lo stesso sarebbe stato prorogato di anni due (fatta salva disdetta alle condizioni indicate all'interno del documento). Al termine del biennio, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o rinunciare al rinnovo del contratto. Dall'ultima registrazione, appare come il contratto fosse stato oggetto di proroga fino al 30/04/2025.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte. Per l'altra formalità pregiudizievole, il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca giudiziale in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Se si trattasse dell'imposta di registro minima si arriverebbe, comunque, ad un costo di cancellazione pari a circa € 294,00 per le sole imposte.

#### 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, stipulata il 12/10/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 17841/2022 di repertorio, iscritta il 10/08/2023 a Torino 1 ai nn. 36513/5049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10000,00.



Importo capitale: 6578,00.

La formalità colpisce la sola quota di titolarità pari a 1/3

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 30003/2024 di repertorio, trascritta il 10/01/2025 a Torino 1 ai nn. 810/631, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità colpisce la quota di titolarità complessiva pari a 2/3

#### 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: € 1.250,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.650,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese di riscaldamento sono di circa €/anno 900,00. Il base al preventivo stagione 2024/2025 si rilevava un saldo esercizio precedente pari a circa € 4.800,00. Anche l'importo di € 5.650,00 relativo alle spese condominiali è stato ricavato quale saldo esercizio precedente dal preventivo 2024/2025. L'Avv. Appiano ha chiesto di precisare come in atti si rilevino due decreti ingiuntivi:

- il primo n. 7303/2022 del 12/10/2022 del Tribunale di Torino per un importo capitale di € 6.578,00 contro la sola Sig.ra Colli Maria Vittoria divenuto definitivo in mancanza di opposizione e che ha condotto all'Iscrizione del 10/08/2023 ai nn. 36513/5049;

- il secondo n. 2650/2025 del 10/02/2025 del Tribunale di Torino per un importo capitale di € 4.980,54 contro tutti i tre comproprietari Sig.re Colli Maria Vittoria, Maria Isabella e Maria Cristina provvisoriamente esecutivo.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3 complessiva, in forza di Atto di Donazione (dal 23/03/2010), con atto stipulato il 23/03/2010 a firma di Notaio Pini Renata ai nn. 109691/21655 di repertorio, trascritto il 31/03/2010 a Torino 1 ai nn. 12816/9071.

La restante quota di 1/3 in capo alla Sig.ra Colli Maria Cristina non è gravata da pignoramento. La Donazione è stata effettuata dalla Sig.ra Moizo Anna.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Acquisto di Legato ( fino al 23/03/2010), trascritto il 05/08/1981 a Torino 1 ai nn. 22424/16842.

Si rileva, altresì, la trascrizione del 01/02/1984 ai nn. 4852/4107 a Torino 1 contro la Sig.ra Ferrero Maria Teresa nata a Torino il 24/08/1915 e deceduta a Torino il 11/06/1981 a favore del legato cugina Sig.ra Moizo Anna in Colli nata a Torino il 14/05/1927



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **789** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa a sette piani fuori terra, presentata il 01/01/1951 con il n. 1951-1-10757 di protocollo, rilasciata il 28/07/1951

Permesso di Costruire N. **1183**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al Permesso di Costruire n. 789 consistenti nella modifica alle piante e alla facciata, presentata il 26/04/1951 con il n. 1951-1-20466 di protocollo, rilasciata il 31/08/1951

Abitabilità N. **528**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/04/1952 con il n. 1952-2-100045 di protocollo, agibilità del 05/09/1952

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' erroneamente rappresentato l'ingresso nella camera adiacente alla cucina

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento Planimetria Catastale mediante DOCFA: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA PRINCIPESSA CLOTILDE 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Principessa Clotilde 35 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-7 formante un sol corpo in Torino alla Via Principessa Clotilde n. 35:

- alloggio al piano secondo (3° f.t.): composto da tre vani, cucina ed accessori;
- cantina al piano seminterrato: vano ad uso locale deposito ;
- soffitta al piano settimo (8° f.t.): un vano ad uso soffitta.

L'alloggio è distinto con la lettera B con i locali indicati dai numeri 19-20-21-22 nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio (vedasi Atto di Provenienza per i dettagli descrittivi). Il vano cantina è distinto con il n. 9 e la soffitta con il n. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-7. Identificazione catastale:

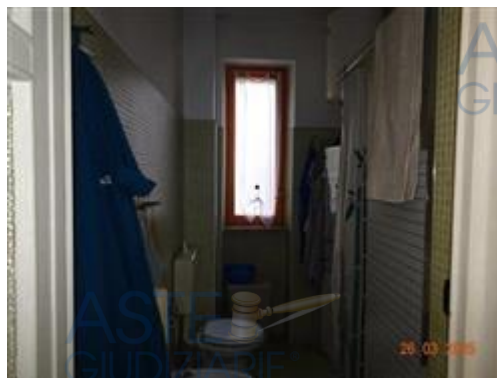
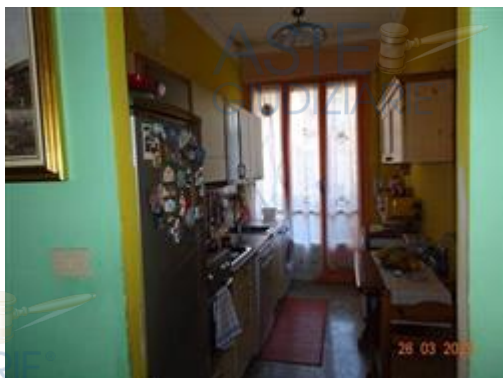
- foglio 1178 particella 85 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via Principessa Clotilde 35, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

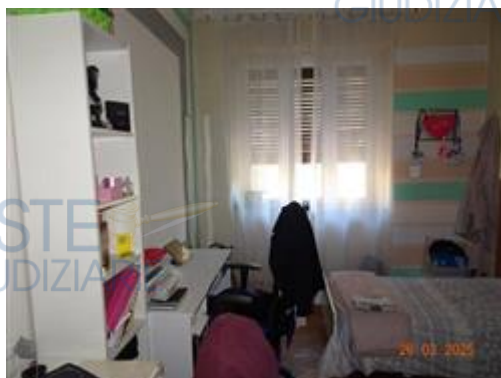
Coerenze: - Alloggio: a notte Via Principessa Clotilde, a levante alloggio A del piano di proprietà Marino o aventi causa e vano scala, a giorno vano scala e cortile, a ponente Condominio di Via Principessa Clotilde 35 bis, salvo veriori o aventi causa; - cantina: a giorno il vano scala, a levante il vano ascensore, a notte la cantina n. 8 e cantina n. 10, a ponente il corridoio, salvo veriori; - soffitta: a notte Via Principessa Clotilde, a levante soffitta n. 7, a giorno corridoio comune ed a ponente soffitta n. 9, salvo veriori.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona semi centrale del Comune di Torino in un quartiere comunemente denominato "San Donato" appartenente alla IV Circoscrizione (San Donato - Martinetto - Basso San Donato/Spina 3 - Campidoglio - Parella). La zona è delimitata a nord dal tratto della Dora Riparia fra Corso Potenza e Corso Svizzera (confine con Borgata Ceronda), dal Sottopasso Carlo Donat-Cattin e da Corso Mortara (confine con Madonna di Campagna e Borgata Vittoria), ad est da corso Principe Oddone (confine con i quartieri Centro della Circoscrizione 1 e Aurora della Circoscrizione 7), ad ovest da Corso Potenza - Corso Lecce (confine con Parella) e a sud da corso Francia a ridosso del quartiere Cit Turin (Circoscrizione 3). All'immobile si può accedere dalla strada pubblica tramite una porta in legno a due ante quale accesso pedonale ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale già a partire dalla metà del secolo scorso. L'immobile risulta ben collegato sia alla rete viaria ordinaria sia a quella autostradale. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni degli anni '50 con struttura portante in c.a., muri perimetrali e con tramponamenti ed orizzontamenti in elementi in laterocemento. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato in intonaco civile a tutta altezza. Oggetto della presente Relazione è un alloggio composto da tre vani, cucina ed accessori al piano secondo (3° f.t.), oltre ad un vano cantina al piano seminterrato e ad un locale soffitta al piano soffitte (non visionata per mancanza chiavi e sulla cui conformità catastale/edilizia/urbanistica non è possibile esprimersi). L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. L'altezza dei locali è pari a circa mt 3,00.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno e vetro semplice  
*infissi interni:* realizzati in legno e vetro  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. Nelle due camere da letto il pavimento è realizzato con parquet di discreta fattura e discreto stato di conservazione



#### Degli Impianti:

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 7 di 11





**citofonico:** sottotraccia



**elettrico:** sottotraccia

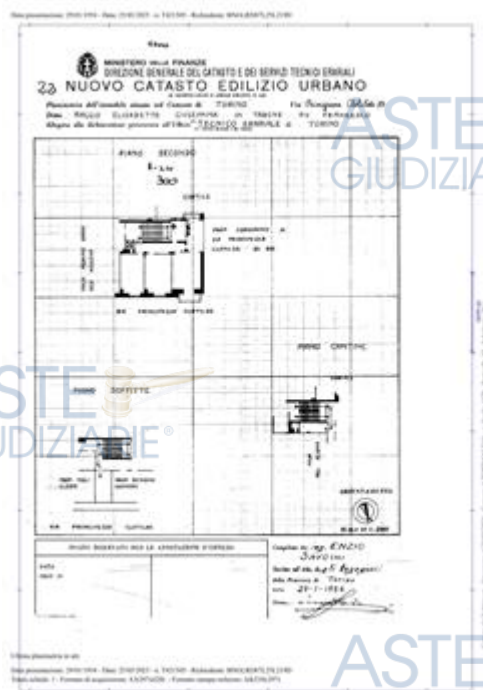
**termico:** centralizzato con temo valvole

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 |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



#### ACCESSORI:

##### appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 1178 particella 85 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via Principessa Clotilde 35, piano: S1-2-7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Risulta pignorata la sola quota indivisa pari a 2/3

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| alloggio       | 84,60         | x | 100 %  | = | 84,60        |
| balconi        | 5,00          | x | 35 %   | = | 1,75         |
| cantina        | 5,00          | x | 25 %   | = | 1,25         |
| soffitta       | 7,00          | x | 20 %   | = | 1,40         |
| <b>Totale:</b> | <b>101,60</b> |   |        |   | <b>89,00</b> |

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 8 di 11

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Via Principessa Clotilde 78

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 2.160,49 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**133.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                     | importo    |
|---------------------------------|------------|
| Decurtazione per quota indivisa | -20.025,00 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€ 113.475,00**

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

**€. 75.650,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di TO1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

### 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 | 0,00        | 89,00           | 113.475,00          | 75.650,00          |
|    |              |             |                 | <b>113.475,00 €</b> | <b>75.650,00 €</b> |

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

**€. 7.565,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 500,00**

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

**€. 67.585,00**

### 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:

**€. 0,00**

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

**€. 67.585,00**



data 13/05/2025



il tecnico incaricato  
Leonardo Buonaguro



---

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 11 di 11

