



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF:MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a TORINO VIA RANDACCIO 38, quartiere MADONNA DI CAMPAGNA, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un box auto al piano interrato del complesso condominiale che comprende i fabbricati di Via Randazzo n. 38, Via Breglio n. 18 e Via Brglio n. 16; costruzione realizzata all'inizio degli anni '60 con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato e laterizi, tamponature in muratura e rivestite in piastrelle di klinker; la copertura con tetto a falde con manto di copertura in coppi.

L'immobile in cui è ubicato il box auto è situato nella zona periferica denominata Madonna di Campagna codice zona D10, con tipologia prevalente di Abitazioni di tipo economico a destinazione Residenziale; la zona è ben servita da attività commerciali oltre che dai mezzi pubblici, la zona d'altronde vede un'elevata urbanizzazione di tipo residenziale, commerciale e terziaria; è altresì ben servita dalla rete viaria con scarsa possibilità di parcheggio, inoltre la viabilità consente di raggiungere velocemente sia il centro di Torino che il raccordo della Tangenziale e della superstrada di Caselle aeroporto, in seguito ai lavori di riqualificazione delle rete viaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 1105 particella 77 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, microzona 35, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: VIA RANDACCIO GIOVANNI 38, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro box auto, intercapedine su Via Breglio, altra box e area di manovra. (vedasi allegato 01)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.990,34
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 09/09/2025 alla presenza del tecnico dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, in qualità di custode nominato dalla procedura. In tale data non si presentava nessuno ad aprire l'immobile per permettere l'accesso. Pertanto si provvedeva ad apporre comunicazione scritta sulla sracinesca basculante del box oggetto di valutazione immobiliare.

In data 16/09/2025 si ripeteva l'accesso in quanto l'inquilino dell'esecutato, avendo preso contatti con l'IVG, dava disponibilità per far accedere lo scrivente ed il custode all'immobile oggetto di valutazione. Durante l'incontro l'inquilino provvedeva ad aprire l'immobile senza fornire generalità e dichiarando verbalmente che il box auto era in suo possesso in assenza di un regolare contratto di affitto. Il box auto come è riscontrabile dalle fotografie allegate è occupato da materiale per l'edilizia di proprietà dell'occupante/inquilino.

Si precisa che i riferimenti dell'occupante/inquilino, non avendo lo stesso fornito le proprie generalità, sono state reperite dallo scrivente perito facendo una verifica al PRA con la targa della macchina con cui è giunto al sopralluogo (*Vedasi allegato 03*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario n. TO 152372 del 2025 richiesto dal geom.) allegata alla presente procedura e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 01, si sono accertate le



seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. **Trascrizione n.13762/10401 del 02/04/2025** nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 20/03/2025 rep. 427.

Tale formalità pregiudizievoli verrà cancellata e non sarà opponibile all'acquirente/aggiudicatario.



CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.



presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal senso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.),

Dall'analisi della documentazione e in seguito alle ricerche effettuate PRESSO l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).



EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio Giuseppe di Torino in data 04/05/1965 e registrato a Torino in data 19/05/1965 al n. 10845 e successiva modifica con atto medesimo notaio avvenuta in data 26/01/1967 registrato in Torino il 15/02/1967 al n. 4936





(Vedasi allegato 06).



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: *Nessuno.*

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:	€. 419,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.009,66
Millesimi condominiali:	3,5
Ulteriori avvertenze:	



Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all'esecutato.



In forza della comunicazione pervenuta dall'amministratore alla data del 13/11/2025 e per quanto è stato possibile dedurre, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'importo delle spese di gestione ordinaria e di gestione straordinaria scadute è pari a € 1.009,66, e precisamente **(vedasi allegati n. 07):**



Dettaglio spese gestioni ordinarie 2023/2024 – Straordinarie 2024	
Gestione 2023	440,23
Gestione 2024	419,43
Spese straordinarie Tombini 2024	150,00
Totale spese scadute	1.009,66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROPRIETA' ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dal certificato ipotecario, si è accertato che l'alloggio con la sua relativa pertinenza alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà del Debitore *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio in data 23/12/2021 rep. 64483/34704 (trascrizione del 18/01/2022) (*Vedasi allegato 04*).

CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dall'analisi dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita degli immobili in oggetto, nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente si è accertato che l'immobile oggetto della presente perizia, è pervenuto in proprietà al sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio in data 23/12/2021 rep. 64483/34704 (trascrizione ai n.ri per acquisto dai sigg. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà ed 1/2 pr il diritto di nuda proprietà e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto.

La nuda proprietà alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 da parte del sig. *** DATO OSCURATO *** il quale si mantiene la quota del

diritto di usufrutto pari ad 1/2 in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] n.ri 627 [REDACTED]

La proprietà ai sigg. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 19/04/2007 rep. 20552/8501 (trascrizione ai [REDACTED]) per acquisto dal sig. *** DATO OSCURATO ***

La piena proprietà al sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] 1978 rep. 405839 registrato a torino in data 27/12/1978 al n. 53551.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data della trascrizione del pignoramento è la compravendita da parte del sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] 12/1978 rep. 405839 registrato a torino in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicato l'alloggio oggetto di stima.

I precedenti edilizi presenti in archivio sono i seguenti:

1962-1-50370 Licenza edilizia;

1965-1-70069 Variante a licenza edilizia;

1967-1-50154 variante licenza edilizia basso fabbricato e autorimessa;

1971-2-20043 Agibilità.

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati e sopra elencati, ha potuto accertare che il box auto nel suo complesso è conforme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **1962-1-50370**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CONDOMINIO, presentata il 03/08/1962 con il n. 250 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **1965-1-70069**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE, presentata il 31/05/1965 con il n. 2082 di protocollo.
Vedasi allegato 05.0

LICENZA EDILIZIA N. **1967-1-50154**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di BASSO FABBRICATO AUTORIMESSA, presentata il 03/04/1967 con il n. 2101 di protocollo.
VEDASI ALLEGATO 05.1

N. **1971-2-20043**, presentata il 05/07/1971, agibilità del 06/04/1972 con il n. 145 di protocollo.
Vedasi allegato 05.2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA RANDACCIO 38, QUARTIERE MADONNA DI CAMPAGNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TORINO VIA RANDACCIO 38, quartiere MADONNA DI CAMPAGNA, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un box auto al piano interrato del complesso condominiale che comprende i fabbricati di Via Randazzo n. 38, Via Breglio n. 18 e Via Brglio n. 16; costruzione realizzata all'inizio degli anni '60 con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato e laterizi, tamponature in muratura e rivestite in piastrelle di klinker; la copertura con tetto a falde con manto di copertura in coppi.

L'immobile in cui è ubicato il box auto è situato nella zona periferica denominata Madonna di Campagna codice zona D10, con tipologia prevalente di Abitazioni di tipo economico a destinazione Residenziale; la zona è ben servita da attività commerciali oltre che dai mezzi pubblici, la zona d'altronde vede un'elevata urbanizzazione di tipo residenziale, commerciale e terziaria; è altresì ben

servita dalla rete viaria con scarsa possibilità di parcheggio, inoltre la viabilità consente di raggiungere velocemente sia il centro di Torino che il raccordo della Tangenziale e della superstrada di Caselle aeroporto, in seguito ai lavori di riqualificazione delle rete viaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 1105 particella 77 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, microzona 35, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: VIA RANDACCIO GIOVANNI 38, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro box auto, intercapedine su Via Breglio, altra box e area di manovra. (vedasi allegato 01)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel Comune di Torino il box auto di Via Randaccio n° 38 la piena proprietà avente accesso dal passo carraio avente cancello con apertura elettrica, rampa che porta al piano interrato in cui si trova l'area di manovra; anche in riferimento alla planimetria catastale il Box auto è composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di circa mq 10; la pavimentazione è in battuto di cls. L'accesso al box auto avviene dalla porta basculante con chiusura a maniglia, vi è l'impianto d'illuminazione.

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che il box auto è conforme alla planimetria catastale depositata in banca dati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il box auto 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, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato passibile prenderne visione), sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), in seguito alla verifica dei borsini immobiliari quali FIAIP, in merito all'analisi dei valori riportati nelle tabelle OMI, nonché in merito alla comparazione di beni simili ubicati in zona limitrofe rispetto il bene oggetto di stima, si attribuisce il seguente valore:



Descrizione

Superficie



€/mq.

Valore stimato
(€)

- Box Auto Piano Interrato

10 mq circa

x

€ 1.000,00

€ 10.000,00

Totale valore stimato

€ 10.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della procedura giudiziaria	-1.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 9.000,00

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

€. 9.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il box auto 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, occupazione, le dotazioni d'impianti (per



quanto è stato possibile prenderne visione) , sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), in seguito alla verifica dei borsini immobiliari quali FIAIP, in merito all'analisi dei valori riportati nelle tabelle OMI, nonché in merito alla comparazione di beni simili ubicati in zona limitrofe rispetto il bene oggetto di stima, si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Box Auto Piano Interrato	10 mq circa	x € 1.000,00	€ 10.000,00

Totale valore stimato € 10.000,00

Adegamenti e correzioni della stima		
1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10%	1.000,00

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione complessiva di un **valore di mercato pari ad € 9.000,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 01, ufficio tecnico di TORINO, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

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

€ 0,00



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

€. 9.000,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.009,66

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:

€. 7.990,34

data 13/11/2025

il tecnico incaricato
Fernando MARTINO

