



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Jolanda Noli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fabriziacorsi@studio-corsi.it

PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NICHELINO via Ponchielli 10, della superficie commerciale di **51,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio posto al piano primo di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra oltre il piano interrato adibito a cantine privo di ascensore. L'ingresso pedonale è posto sulla via al numero 10, mentre l'ingresso carraio per il cortile in comune anche con il numero 8 è posto vicino a tale ingresso. La superficie commerciale è di 52 mq circa. Il complesso è situato nella città di Nichelino, in zona ormai urbanizzata contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 310 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli 1, piano: S1- 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. TO0139779 in atti dal 25/03/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76802.1/2015)
Coerenze: cortile, via Ponchielli, vano scala, altra u.i.u. e altra u.i.u.;
nella visura viene indicato come indirizzo via Ponchielli 1 anziché 10

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

A.1 **cantina**. la cantina in oggetto si trova nei pressi dell'altra scala condominiale del numero 8 con accesso da corridoio comune ed è posta alle coerenze: terrapieno di via Ponchielli, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.785,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.785,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.

E' stata esperita un'indagine per la verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica con ha avuto esito negativo.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2007 a firma di atto rogito notaio Salvatore Barbagallo ai nn. 18542/8083 di repertorio, iscritta il 26/04/2007 ai nn. 22103/5009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 115000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nell'atto originario l'ipoteca era anche a nome della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , ma con l'atto di compravendita del 08.06.2009 il sig. *** DATO OSCURATO *** si accollava il debito relativo al mutuo per la quota facente capo alla signora.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 07/08/2015 a Torino 2 ai nn. 29069/19980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

pignoramento, trascritta il 29/06/2020 a Torino 2 ai nn. 20014/13992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

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:	€. 720,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.211,55
Millesimi condominiali:	43

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che i millesimi sono 43 per le spese comuni generali, mentre per il riscaldamento sono 147 metri cubi.

Si specifica ancora che per le spese condominiali scadute bisogna aggiungere € 7627,94 per il saldo scaduto del riscaldamento e € 840,49 per il preventivo riscaldamento 2025-2026 ancora non pagato.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2007), con atto stipulato il 04/04/2007 a firma di atto rogito notaio Salvatore Barbagallo ai nn. 18541/8082 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2009), con atto stipulato il 08/06/2009 a firma di atto rogito Carlo Boggio ai nn. 115391/13153 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2006), con atto stipulato il 17/06/1993 a firma di atto roito notaio Rosario Ciurcina ai nn. 85904/6218 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2006 fino al 04/04/2007), con atto stipulato il 24/01/2006 a firma di atto roito notaio Sandra Beligni ai nn. 13173/5608 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2007



fino al 08/09/2009), con atto stipulato il 04/04/2007 a firma di atto rogito notaio Salvatore Barbagallo ai nn. 18541/8082 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **484**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa civile abitazione a 5 piani fuori terra, presentata il 19/12/1961 con il n. 484 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

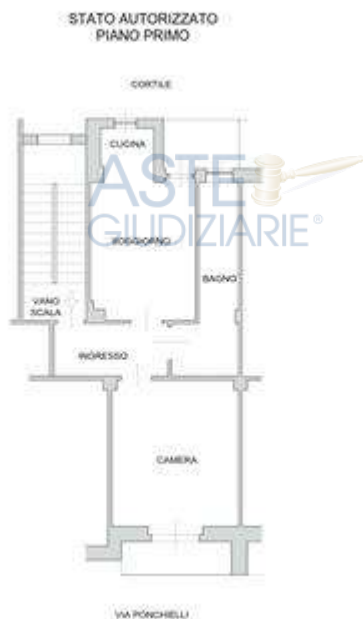
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- sanzione amministrativa per la sanatoria: €1.000,00
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica in sanatoria: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Si segnala inoltre che i divisori dei balconi rappresentati negli elaborati originari del fabbricato risalenti al 1961 come elementi murari risultano oggi sostituiti da elementi metallici tipo parapetto/ringhiera. La modifica appare estesa all'intero edificio e presumibilmente riconducibile ad intervento condominiale effettuato in epoca successiva alla costruzione originaria. Non sono stati reperiti titoli edilizi specifici riferiti a tale trasformazione. Eventuali verifiche, regolarizzazioni e relativi oneri/costi restano demandati all'eventuale futuro acquirente.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale a seguito della sanatoria edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

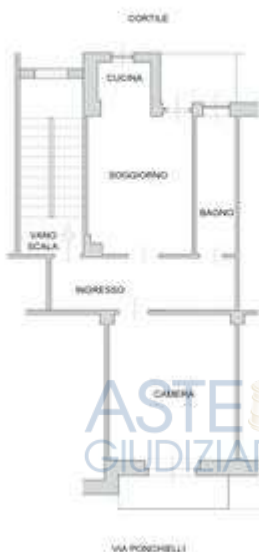
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della variazione catastale: €.600,00
- oneri di cassa: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE
PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE DI CONFRONTO
PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE STATO RILEVATO
PIANO PRIMO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NICHELINO VIA PONCHIELLI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NICHELINO via Ponchielli 10, della superficie commerciale di **51,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio posto al piano primo di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra oltre il piano interrato adibito a cantine privo di ascensore. L'ingresso pedonale è posto sulla via al numero 10, mentre l'ingresso carraio per il cortile in comune anche con il numero 8 è posto vicino a tale ingresso. La superficie commerciale è di 52 mq circa. Il complesso è situato nella città di Nichelino, in zona ormai urbanizzata contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 310 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli 1, piano: S1- 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. TO0139779 in atti dal 25/03/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76802.1/2015)
Coerenze: cortile, via Ponchielli, vano scala, altra u.i.u. e altra u.i.u.;
nella visura viene indicato come indirizzo via Ponchielli 1 anziché 10

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
centro sportivo
farmacie
spazi verde

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

buono



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via Ponchielli con accesso pedonale e carroia, realizzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con struttura in cemento armato, murature in mattoni pieni e semipieni, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate rivestite in parte in klinker verso la via e intonacate e tinteggiate verso il cortile. Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra e 1 interrato ad uso cantine. Il cortile interno comune ha un accesso carraio sempre da via Ponchielli ma al civico prima da cui si può accedere al basso fabbricato (non oggetto della presente) ad uso box auto. Le condizioni interne ed esterne del fabbricato sono buone. L'immobile al primo piano è così composto: ingresso, soggiorno con cucinino, un bagno con antibagno e una camera (ove è presente anche una cassaforte ancorata a muro); sono presenti altresì due balconi, uno verso la via e uno verso il cortile interno. L'interno è in buono stato di manutenzione. I serramenti esterni sono con doppi vetri, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in graniglia in tutto l'immobile ad eccezione del bagno che è in piastrelle di ceramica. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. La sottoscritta, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti prima dell'utilizzo, anche dal momento che l'immobile non è abitato da un po' di tempo.



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	50,00	x	100 %	=	50,00
balconi	6,50	x	30 %	=	1,95
Totale:	56,50				51,95

ACCESSORI:

cantina. la cantina in oggetto si trova nei pressi dell'altra scala condominiale del numero 8 con accesso da corridoio comune ed è posta alle coerenze: terrapieno di via Ponchielli, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

centrale;

codice zona B1;

tipologia prevalente "abitazioni civili"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2025, indica per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un intervallo di valore di €/mq. 920,00 – 1.350,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.135,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili in fascia media, un intervallo di valore di €/mq. 1.126,00 – 1.786,00 con un valore medio pari ad €/mq. 1.456,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.500,00, con un

mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	1.135,00
valori Borsino Immobiliare --	1.456,00
valori di mercato --	1.500,00
valore unitario medio ponderato	1.364,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,95
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,95
valore unitario medio ponderato €		1.364,00
valore unitario medio ponderato corretto arrotondato €		1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,95	x	1.300,00	=	67.535,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.300,00	=	0,00
					67.535,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.535,00
--	---------------------

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

€. 67.535,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	51,95	0,00	67.535,00	67.535,00
				67.535,00 €	67.535,00 €

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

€. 3.750,00

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

€. 63.785,00

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:

€. 63.785,00

data 03/09/2026

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 13 di 14



dott. arch. Fabrizia Corsi

