



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 423/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dott.ssa ANNA CASTELLINO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 23/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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](mailto:studio.scaglia@gmail.com)

PEC: [stefano.scaglia@pct.pecopen.it](mailto:stefano.scaglia@pct.pecopen.it)





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 423/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO via Andrea Sansovino 90/31, quartiere Lucento - Vallette, della superficie commerciale di **50,55** 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 terreno rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso su soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, una camera, due balconi verandati, 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 Andrea Sansovino 90 interno 31, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Lucento - Vallette).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno rialzato, scala 31. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 13 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA SANSOVINO ANDREA n. 90 Scala 31 Piano T, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Per l'appartamento: cortile condominiale, vano scala comune, altro alloggio stessa scala, cortile condominiale, altro alloggio altra scala; Per la cantina: sottosuolo cortile condominiale, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>50,55 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 40.495,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 40.450,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>23/01/2026</b>          |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Nota: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero e privo di occupanti come anche confermato dagli esecutati. Tuttavia presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli è presente un Contratto di Locazione presumibilmente in corso di validità poichè tacitamente rinnovatosi il 30/06/2024 per ulteriori due anni. Copia del citato contratto è allegato alla presente. In ogni caso si considera l'immobile libero, visto anche l'ordine di liberazione del G.E..**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA IMPORTANTE: sull'atto di provenienza in capo agli esecutati (atto a rogito notaio Paolo Antoniotti del 04/12/2017) all'art. 7 viene indicato che "la proprietà dell'alloggio acquistato con il presente atto non può essere alienata, anche parzialmente, nè può essere modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente contratto di acquisto (n.d.r. 18/12/2017). Decorso il termine di cui al precedente periodo, qualora il proprietario intenda alienare a titolo oneroso l'alloggio ad un terzo, deve darne comunicazione all'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale che potrà esercitare il diritto di prelazione al prezzo offerto al proprietario dal terzo acquirente, da indicare in detta comunicazione. In caso di rinuncia all'esercizio della prelazione da parte dell'A.T.C., copia dell'atto di vendita, successivamente stipulato con il terzo, dovrà essere trasmessa all'Agenzia medesima. **Sul punto, si rimette al Giudice ogni valutazione.**

**NOTA: l'importo relativo alla cancellazione delle formalità, a carico dell'acquirente, è di 650,00 euro.**

#### 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, iscritta il 23/10/2018 a TORINO 1 ai nn. 42546/7096, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto rep. 6565/11018.

Importo ipoteca: 170.651,60.

Importo capitale: 85.325,80.

La formalità è riferita solamente a Tale ipoteca colpisce solo la quota di 1/2 della proprietà dell'immobile..

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 24/06/2025 a firma di U.G. di Torino ai nn. 13491/2025 di repertorio, trascritta il 01/07/2025 a TORINO 1 ai nn. 28865/21833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

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:                      | €. 1.200,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 1.720,00 |
| Millesimi condominiali:                                               | 10,96       |
| 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.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non è stato possibile risalire al primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 04/12/2017), con atto stipulato il 04/12/2017 a firma di NOTAIO PAOLO ANTONIOTTI ai nn. 81942/18299 di repertorio, trascritto il 18/12/2017 a TORINO 1 ai nn. 50418/35506

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 04/12/2017), con atto stipulato il 04/12/2017 a firma di NOTAIO PAOLO ANTONIOTTI ai nn. 81942/18299 di repertorio, trascritto il 18/12/2017 a TORINO 1 ai nn. 50418/35506

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/03/2009)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di VERBALE UNILATERALE (dal 10/03/2009 fino al 04/12/2017), con atto stipulato il 10/03/2009 a firma di AGENZIA DEL DEMANIO FILIALE PIEMONTE E VALLE D'AOSTA ai nn. 2009/3844/F-TO di repertorio, trascritto il 20/03/2009 a TORINO 1 ai nn. 11103/7208

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1953-1-70082**, intestata a \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, per lavori di COSTRUZIONE BLOCCHI DI FABBRICATI.

L'edificazione degli edifici è avvenuta dal 04/09/1953 ed in ogni caso prima del 01/09/1967. In data 03/10/1973 al n. 144 risulta la presa d'atto della Città di Torino circa la rispondenza del progetto allo stato di fatto.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **187/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CONSERVAZIONE DI DUE VERANDE, presentata il 08/09/1986 con il n. 1986-11-43846 di protocollo, rilasciata il 15/12/2014 con il n. 187/2014 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R1 - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedasi schede allegate ed in ogni caso le Nta allegate al piano regolatore.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che con la presa d'atto della Città di Torino al n. ordine 144 del 03/10/1973 si attestava la corrispondenza del progetto allo stato di fatto degli edifici.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione delle cantine al piano seminterrato e lievi modifiche alle tramezzature interne del bagno e del cucinino, nonché diversa posizione del muro perimetrale del soggiorno lato veranda. Inoltre si rileva la mancanza della porta nel disimpegno che costituisce l'antibagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria e fornitura porta interna: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN TORINO VIA ANDREA SANSOVINO 90/31, QUARTIERE LUCENTO - VALLETTE





## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Andrea Sansovino 90/31, quartiere Lucento - Vallette, della superficie commerciale di **50,55** 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 terreno rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso su soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, una camera, due balconi verandati, 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 Andrea Sansovino 90 interno 31, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Lucento - Vallette).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno rialzato, scala 31. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 13 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA SANSOVINO ANDREA n. 90 Scala 31 Piano T, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per l'appartamento: cortile condominiale, vano scala comune, altro alloggio stessa scala, cortile condominiale, altro alloggio altra scala; Per la cantina: sottosuolo cortile condominiale, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Stadio). Il traffico nella zona è locale, 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 immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso su soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, una camera, due balconi verandati, 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 Andrea Sansovino 90 interno 31, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Lucento - Vallette).



Lo stabile venne realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari alla fine degli anni '50 ed era adibito ad accogliere gli ex profughi. Successivamente alienato alla Città di Torino dal Demanio dello Stato e da questa agli esecutari.

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.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro semplice. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc. I serramenti delle verande sono in ferro con vetro semplice

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, doccia e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo non blindato in legno con serratura ad H e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali discrete tali cioè da giustificare alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Il riscaldamento risulta centralizzato e gestito per teleriscaldamento mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad una caldaia a gas situata nel bagno.

CLASSE ENERGETICA:



[275,28 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2025-213615-0579 registrata in data  
24/07/2025

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento   | 47,00        | x | 100 %  | = | 47,00        |
| Verande        | 3,00         | x | 60 %   | = | 1,80         |
| Cantina        | 7,00         | x | 25 %   | = | 1,75         |
| <b>Totale:</b> | <b>57,00</b> |   |        |   | <b>50,55</b> |

**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: 50,55 x 900,00 = 45.495,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 45.495,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 45.495,00

## 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 | 50,55       | 0,00            | 45.495,00     | 45.495,00      |
|    |              |             |                 | 45.495,00 €   | 45.495,00 €    |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00





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

**€. 40.495,00**

**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:

**€. 45,00**

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

**€. 40.450,00**



data 23/01/2026



il tecnico incaricato  
arch. Stefano Scaglia



tecnico incaricato: arch. Stefano Scaglia

Pagina 9 di 9

