



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

534/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto



CUSTODE:

Avv. Manuela Sanvido



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Oglietti

CF:GLTSFN64S04L219G

con studio in TORINO (TO) Italy

telefono: 000000

email: architetto@oglietti.eu

PEC: s.oglietti@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 1 di 14



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Assisi 40, della superficie commerciale di **106,11** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in uno stabile composto da 5 piani fuori terra adibiti ad abitazione più un interrato adibito a cantine. L'immobile presenta strutture in cemento armato con tamponamenti e orizzontamenti in laterizio, la facciata esterna è finita ad intonaco colorato, oltre ad una zoccolatura in lastre di marmo per tutta l'altezza del piano terreno. I balconi presentano ringhiere in ferro verniciato. Allo stabile si accede tramite un passo carraio posto su via Assisi dal quale si ha accesso alle scale condominiali, l'immobile è completato da un cortile interno dove è presente un basso fabbricato adibito ad autorimesse. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1123 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Assisi 40 - Torino, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Assisi, scale condominiali e Alloggio "B", Cortile interno, Stabile via Assisi 42
Cantina a piano interrato alle coerenze: sottosuolo Cortile interno, corridoio comune, cantina n° 11, Stabile via Assisi 42

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 1982.

A.1 cantina, identificata con il numero 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.406,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.400,00
Data di conclusione della relazione:	03/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

*** DATO OSCURATO ***

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 28/07/2025 a Torino ai nn. Registro Particolare 25983 Registro Generale 34427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.000,00
Millesimi condominiali:	115
Ulteriori avvertenze:	
Il riscaldamento presenta una quota fissa del 30% su 111mm, oltre a spese di gestione ripartite su 277mtc, mentre non sono presenti contabilizzatori. L'importo presunto annuo ammonta a circa 1.000€.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La data del 12/05/1951 si riferisce all'acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'immobile.





Immobile precedentemente accatastato al Foglio 54 Particella 1062 sub. 5

1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 22/10/1982), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Notaio Perosino Fernanda ai nn. 5074 di repertorio, registrato il 26/10/1982 a Torino ai nn. Registro particolare n. 16609

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 22/10/1982), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Notaio Perosino Fernanda ai nn. 5074 di repertorio, registrato il 26/10/1982 a Torino ai nn. Registro particolare n. 16609

2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 12/05/1951 fino al 02/04/1968), con atto stipulato il 12/05/1951 a firma di Notaio Perron Cabus ai nn. n. 23191 vol. 769 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 12/05/1951 fino al 02/04/1968)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/04/1968 fino al 22/10/1982), con atto stipulato il 02/04/1968 a firma di Notaio Porro Enrico ai nn. 19282 di repertorio, registrato il 09/04/1968 a Torino ai nn. 11635

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/01/1952, agibilità del 12/07/1954 con il n. 532 di protocollo

Permesso di Costruire N. **1471**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 11/11/1957, agibilità del 16/09/1958 con il n. 855 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **2000 9 15804**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria facciate, presentata il 23/10/2000 con il n. 2000 9 15804 di protocollo, rilasciata il 09/11/2000

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **2011 1 17951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REGOLARIZZAZIONE BOCCHE DI LUPO, presentata il 27/07/2011 con il n. 2011 1 17951 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lieve difformità nella planimetria: la porta della cucina risulta rettilinea anziché posta in diagonale come riportato sulla planimetria catastale.





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve differenza planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione da 516 a 1.000€: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO VIA ASSISI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Assisi 40, della superficie commerciale di **106,11** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in uno stabile composto da 5 piani fuori terra adibiti ad abitazione più un interrato adibito a cantine. L'immobile presenta strutture in cemento armato con tamponamenti e orizzontamenti in laterizio, la facciata esterna è finita ad intonaco colorato, oltre ad una zoccolatura in lastre di marmo per tutta l'altezza del piano terreno. I balconi presentano ringhiere in ferro verniciato. Allo stabile si accede tramite un passo carraio posto su via Assisi dal quale si ha accesso alle scale condominiali, l'immobile è completato da un cortile interno dove è presente un basso fabbricato adibito ad autorimesse. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1123 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Assisi 40 - Torino, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Assisi, scale condominiali e Alloggio "B", Cortile interno, Stabile via Assisi 42
Cantina a piano interrato alle coerenze: sottosuolo Cortile interno, corridoio comune, cantina n° 11, Stabile via Assisi 42

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952

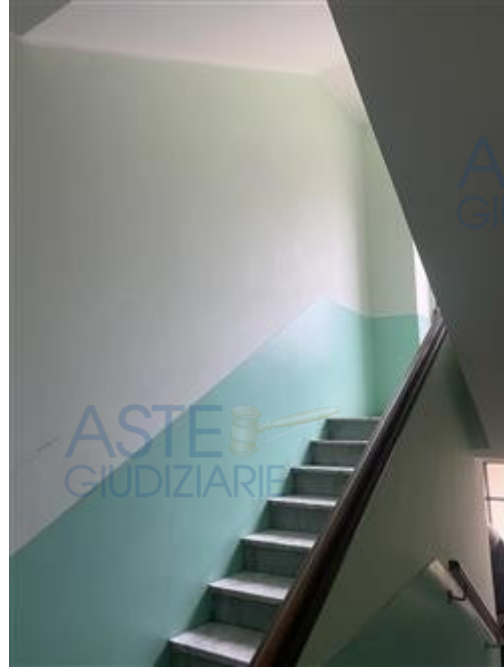


ASTE GIUDIZIARIE®
ristrutturato nel 1982.

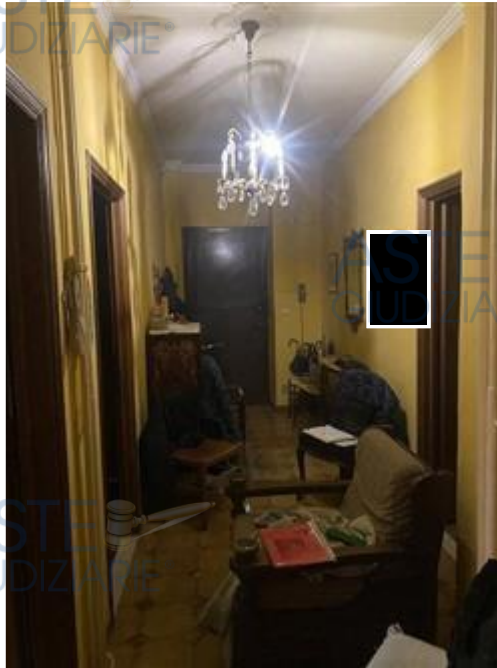
ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso scale



Scale condominiali



Disimpegno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centri commerciali). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 6 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

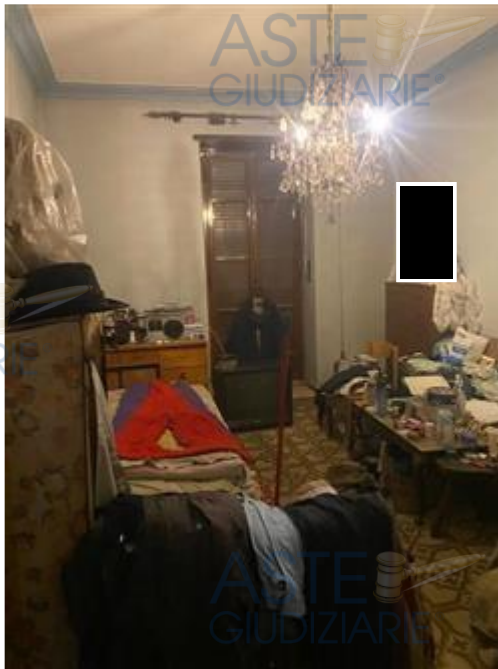
ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno



Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Bagno



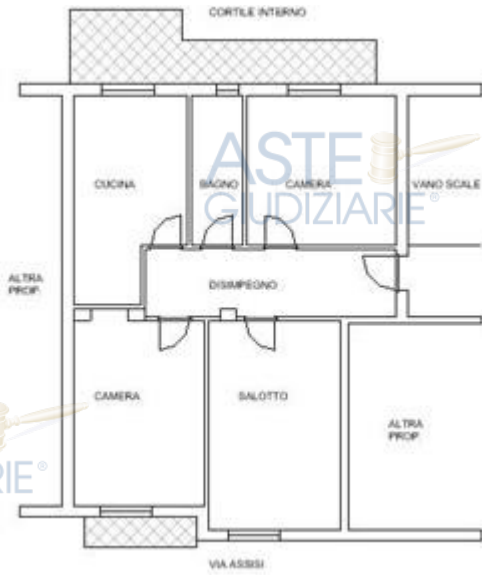
Camera 2

CONSISTENZA:

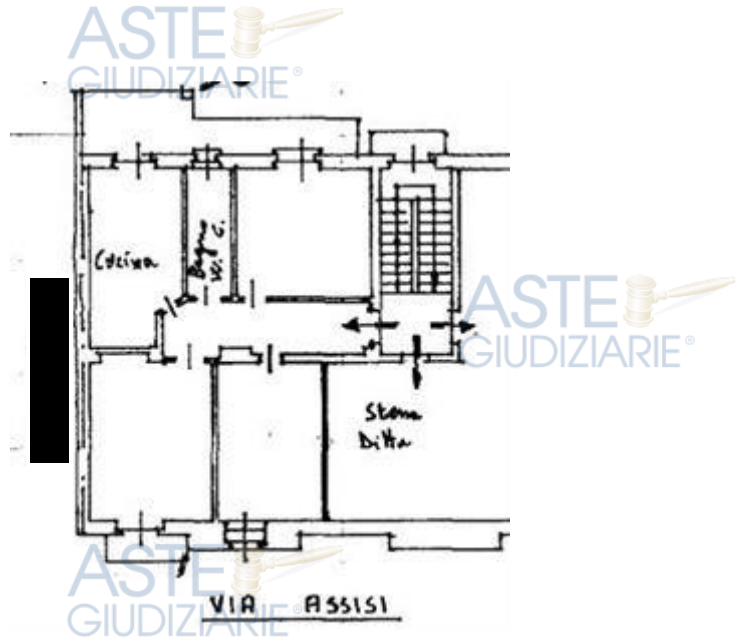
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
Balconi	14,60	x	35 %	=	5,11
Totale:	115,60				106,11



Planimetria attuale



Planimetria catastale

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 10.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50



Porta cantina



Corridoio

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 10 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.061,54 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 3

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 03/03/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo: 97.000,00 pari a 1.182,93 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 03/03/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Superfici principali e secondarie: 51
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.372,55 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analisi dei valori di vendita registrati presso l'Agenzia delle Entrate nel periodo gennaio 2025 - ottobre 2025, comparati con i valori OMI della stessa Agenzia e con valori proposti dalle Agenzie Immobiliari della zona.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	95.000,00	69.000,00	97.000,00	70.000,00
Consistenza	107,61	90,00	65,00	82,00	51,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.055,56	1.061,54	1.182,93	1.372,55



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.055,56	1.055,56	1.055,56	1.055,56



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		95.000,00	69.000,00	97.000,00	70.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		18.588,33	44.977,22	27.032,78	59.755,00
Prezzo corretto		113.588,33	113.977,22	124.032,78	129.755,00



tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 12 di 14





Valore corpo (media dei prezzi corretti): **120.338,33**
Divergenza: 12,46% < **100%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,11 x 1.118,28 = **118.660,69**
Valore superficie accessori: 1,50 x 1.118,28 = **1.677,42**
120.338,11

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Piano primo senza ascensore	-12.033,81
Vetustà (44 anni)	-32.491,29
Presenza di due balconi	6.016,91
Manutenzione immobile	-18.050,72
Riscaldamento centralizzato a contabilizzazione unica	9.627,05
Classe energetica bassa	-6.016,91
Via silenziosa	6.016,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.406,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.406,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del bene in oggetto sono state presi a riferimento i valori di mercato espressi dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, confrontate con quelle locali pubblicate da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e alcuni operatori immobiliari locali, oltre all'analisi dei valori espressi in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. I valori sono stati parametrati in relazione alla posizione ed alle condizioni generali del mercato attuale e dello stabile stesso, confrontati con immobili dalle caratteristiche simili posti nelle vicinanze; tramite apposito software di valutazione si è poi proceduto alla valutazione dei fattori correttivi opportuni in relazione a stato dell'immobile, vetustà, posizione, servizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Torino

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;

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 13 di 14



- 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	106,11	1,50	73.406,25	73.406,25
				73.406,25 €	73.406,25 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto per la sua conformazione non è divisibile, si propone la vendita in unico lotto.

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

€ 1.000,00

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

€ 72.406,25

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:

€ 6,25

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

€ 72.400,00

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Stefano Oglietti

