



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**420/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dott.ssa PEILA Ivana

CUSTODE:  
IVG PIEMONTE



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2025



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Enrico Bianchi**

CF:BNCRN72A10L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S. CLEMENTE, 22

telefono: 01119823385

fax: 01119837184

email: bianchi@studiorbianchi.biz

PEC: andrea.bianchi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Andrea Enrico Bianchi

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 420/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORINO via Cenischia 40, della superficie commerciale di **79,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile comprendente l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantina. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio con portone in legno dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala.

Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo con pareti dotate di fascia di terra in vernice. La facciata è in mattoni a vista e parte in intonaco con fascia di terra in mattoni intonacati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi. L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario con boiler elettrico è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente.

Si precisa che il locale autorimessa e le cantine non sono stati visionati in quanto non accessibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 916 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Cenischia n. 40, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: vano scala, altra proprietà della parte venditrice o aventi causa e via Cenischia salvo se altre, per le cantine muro perimetrale verso la cantina Guidetto o aventi causa, via Cenischia, altra cantina e corridoio comune per quella più a nord, e di altra cantina, via Cenischia, altra cantina e corridoio comune per quella più a sud salvo se altre

- foglio 1225 particella 916 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: via Cenischia n. 40, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corridoio comune, la cantina già oggetto di vendita, quella più a sud, via Cenischia, altra cantina salvo se altre  
precedente identificativo al Foglio 72, part. 1074, sub. 1 per VARIAZIONE del 18/12/1999 in atti dal 18/12/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI



### ABITAZIONE DEPOSITO DEL SOLO SUB. 17 (n. F08261.1/1999)

- foglio 1225 particella 914 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: via Cenischia n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
   
Coerenze: altra autorimessa (sub.2 del Foglio 1225 e particella 914), cortile comune, proprietà Fiandesio, proprietà Bassio, o di costoro aventi causa se altre
   
precedente identificativo al Foglio 72, part. 1057, sub. 1 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/02/2007 Pratica n. TO0071882 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10930.1/2007)

Immobile costruito nel 1939.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,40 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>€. 99.155,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.227,60</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

In occasione del sopralluogo risultava occupato da terzi privi di titolo all'occupazione meglio generalizzati dal Custode Giudiziario.

In particolare si precisa che a seguito dell'interrogazione della banca dati dell'AdE risulta registrato il contratto di locazione telematico (con copia del documento non allegata e, dunque non si dispone di ulteriori dati se non quelli di registrazione) registrato in data 30.01.2020 nr \*\*\*\*\* con beneficiari \*\*\*\*\*. Tuttavia, come detto, in sede di sopralluogo l'occupante dichiarava diverse generalità nonostante la presenza di un contratto di locazione mai formalmente estinto.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Costi di cancellazione: euro 294,00 per la nota di trascrizione, euro 35,00 per la nota di iscrizione, euro 600,00 per la nota di iscrizione dell'ipoteca legale (con capitale ipotizzato





pari al valore d'asta) con incombenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### 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, iscritta il 31/10/2008 a Torino ai nn. 46011/9684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da mutuo fondiario.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente al subalterno 20 et 1

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 02/10/2019 a Torino 1 ai nn. 40082/6399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 56.826,14.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a locale autorimessa (sub. 1), locale deposito (sub.17)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 19/06/2025 a Torino 1 ai nn. 26912/20372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. La formalità è riferita solamente a intero compendio

pignoramento, trascritta il 25/03/2011 a Torino 1 ai nn. 10966/7378, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. La formalità è riferita solamente al solo alloggio

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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**



Ulteriori avvertenze:



Lo scrivente sul punto riferisce che ha richiesto all'amministratore di condominio tramite il legale i conteggi. Tuttavia la richiesta non veniva riscontrata alla data del deposito del presente elaborato. E' possibile riferire che certamente alle spese ordinarie dovranno essere sommate quelle della gestione del riscaldamento.

Non vi sono, in pubblicità immobiliare, procedimenti giudiziari.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data della trascrizione del pignoramento (19.06.2025) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*W in forza di atto di compravendita a rogito notaio Natale DE LORENZO del 03 ottobre 2008 rep. 71440, racc. 28403 debitamente registrato in data 30 ottobre 2008 al nr. 7219 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 31.10.2008 ai nn. 46010/30464;

\* allo stesso pervenne dalla signora \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notaio Pierre BLANC del 05 gennaio 1961 rep. 11152, racc. 7018 debitamente registrato a Moncalieri in data 05 gennaio 1962 al nr 483 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 11.01.1962 ai nn. 1219/1049;

- Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Pierre BLANC del 05 gennaio 1961 rep. 11152, racc. 7018 debitamente registrato a Moncalieri in data 05 gennaio 1962 al nr 483 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 11.01.1962 ai nn. 1219/1049;

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2008), con atto stipulato il 03/10/2008 a firma di notaio DE NATALE ai nn. 71440/28403 di repertorio, trascritto il 31/10/2008 a Torino 1 ai nn. 46010/30464

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/10/2008), con atto stipulato il 05/01/1961 a firma di notaio BLANC ai nn. 11152/7018 di repertorio, trascritto il 11/01/1962 a Torino 1 ai nn. 1219/1049



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino l'unità immobiliare staggita risulta edificata anteriormente al 1967 e sottoposta al seguente





provvedimento:



- Concessione edilizia prot. nr. 1936 1 00010 del 07.08.1935 per nuova costruzione;
- Non è stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. prot. nr. 1936 1 00010 del 07.08.1935



#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

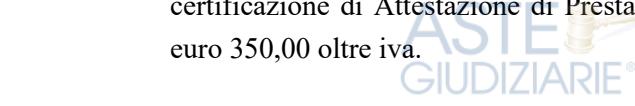
Nessuna informazione aggiuntiva.



### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto risulta non conforme alla concessione precisando che la distribuzione interna risulta variata mediante la demolizione dei tramezzi interni che formano il locale antibagno sull'ingresso e contestuale formazione di cabina armadio all'interno della camera da letto. L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile con un costo di euro 350,00 oltre iva.



#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione Cila: € 1.500,00



#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione planimetrica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione variazione catastale: € 500,00



#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



BENI IN TORINO VIA CENISCHIA 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO via Cenischia 40, della superficie commerciale di **79,40** mq per la quota di

tecnico incaricato: Andrea Enrico Bianchi

Pagina 6 di 11



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiente l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantina. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio con portone in legno dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala.

Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo con pareti dotate di fascia di terra in vernice. La facciata è in mattoni a vista e parte in intonaco con fascia di terra in mattoni intonacati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi. L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario con boiler elettrico è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente.

Si precisa che il il locale autorimessa e le cantine non sono stati visionati in quanto non accessibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 916 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Cenischia n. 40, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: vano scala, altra proprietà della parte venditrice o aventi causa e via Cenischia salvo se altre, per le cantine muro perimetrale verso la cantina \*\*\*\*\* o aventi causa, via Cenischia, altra cantina e corridoio comune per quella più a nord, e di altra cantina, via Cenischia, altra cantina e corridoio comune per quella più a sud salvo se altre

- foglio 1225 particella 916 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: via Cenischia n. 40, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

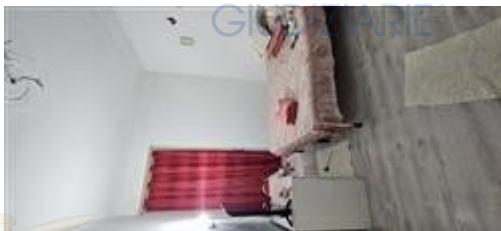
Coerenze: corridoio comune, la cantina già oggetto di vendita, quella più a sud, via Cenischia, altra cantina salvo se altre

precedente identificativo al Foglio 72, part. 1074, sub. 1 per VARIAZIONE del 18/12/1999 in atti dal 18/12/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ABITAZIONE DEPOSITO DEL SOLO SUB. 17 (n. F08261.1/1999)

- foglio 1225 particella 914 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: via Cenischia n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra autorimessa (sub.2 del Foglio 1225 e particella 914), cortile comune, proprietà \*\*\*\*\* , proprietà \*\*\*\*\* , o di costoro aventi causa se altre

precedente identificativo al Foglio 72, part. 1057, sub. 1 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/02/2007 Pratica n. TO0071882 in atti dal 12/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10930.1/2007)



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

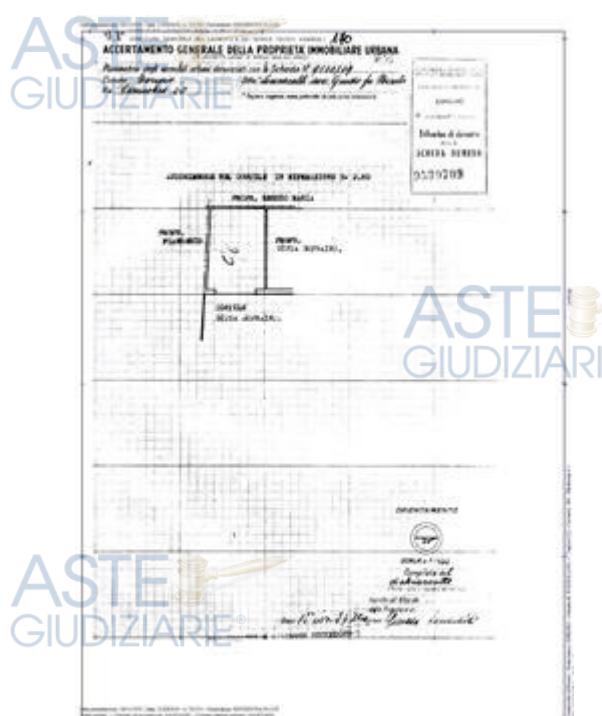
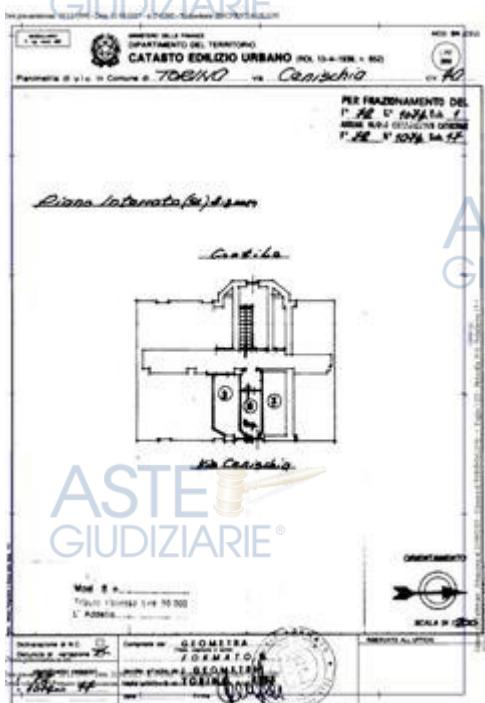
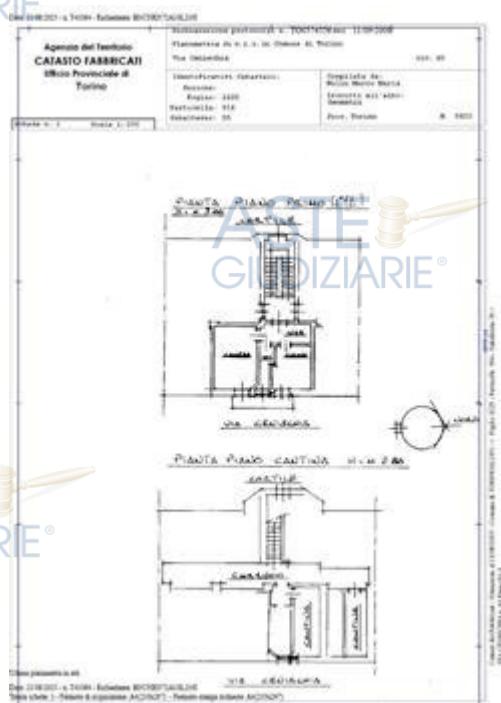
## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
alloggio e cantina	61,00	x	100 % = 61,00
cantina supplementare	8,00	x	30 % = 2,40
locale autorimessa	16,00	x	100 % = 16,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>		<b>79,40</b>





## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Andrea Enrico Bianchi

Pagina 9 di 11



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valore superficie principale:

79,40 x 1.400,00 = 111.160,00



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente per vizi occulti	-5.558,00
Coefficiente di piano	-2.223,20
Coefficiente di stato/età	-2.223,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.155,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.155,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,40	0,00	101.155,60	101.155,60
				<b>101.155,60 €</b>	<b>101.155,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.155,60**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Andrea Enrico Bianchi

Pagina 10 di 11





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:

**€. 928,00**

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:

**€. 98.227,60**

data 21/10/2025



il tecnico incaricato  
Andrea Enrico Bianchi

