



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

594/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.sa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2026



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Claudio Varengo

CF:VRNCLD65M25L219R

con studio in TORINO (TO) VIA ANTONIO CANOVA 17/D

telefono: 0141928321

email: studio@archimediastudio.eu

PEC: c.varengo@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 594/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Lauro Rossi 67, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità immobiliare con tipologia ad appartamento facente parte di un fabbricato di civile abitazione con struttura in calcestruzzo armato e murature di tamponamento a casa vuota con rivestimento in muratura paramano, privo di impianto ascensore. Tetto in legno a falde. L'unità immobiliare ubicata al piano primo (2°f.t.) costituita da Ingresso, cucina, camera, bagno risulta distinta al N. 3 e tinteggiata in grigio nella planimetria che trovasi allegata all'atto di compravendita del Notaio Zoppi Francesco di Torino in data 03 Maggio 1955 repertorio N. 6414/3342 registrato a Torino 23 Maggio 1955 al N. 24983 volume 841 e situata alle cerenze cortile comune, vano scala pianerottolo, altra proprietà, Via Lauro Rossi. Al piano interrato un locale cantina distinto con il numero 3 (tre) e tinteggiato in colore grigio nella planimetria sopra citata situato alle coerenze: vano scala, corridoio comune, altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di 3,12 m. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Rossi Lauro 67, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.450,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO

OSCURATO *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** DATO
OSCURATO *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** DATO
OSCURATO *** DATO OSCURATO *** Dal certificato di residenza e stato di famiglia risulta

Si precisa che il sopralluogo effettuato congiuntamente al referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ha concordato la data, è stato effettuato alla presenza di un soggetto terzo, incaricato dalla parte esecutata, il quale si è rifiutato di fornire i dati utili alla sua identificazione ed i propri documenti.

Il debitore esecutato non presente in sede di accesso, ma contattato telefonicamente dagli ausiliari, ha dichiarato di occupare l'immobile pignorato come propria abitazione principale e di essere ivi residente, come risultante dall'atto di pignoramento del creditore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO ***

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 19/12/2006 a firma di Romano Umberto ai nn. 42223/8011 di repertorio, iscritta il 21/12/2006 ai nn. 65584/17871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/08/2005 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 18325/2025 di repertorio, trascritta il 16/09/2025 a Torino 1 ai nn. 39642/29802, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 01/07/2013 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 16773/2013 di repertorio, trascritta il 26/07/2013 a Torino1 ai nn. 26604/18947, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Si procede per l'importo di Euro 3.064,44 oltre interessi legali dalla data del decreto ingiuntivo sino al soddisfo, spese successive, S.E.O.O. come da atto di precetto in rinnovazione notificato il 25 Marzo



2013

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.556,13
Millesimi condominiali:	66



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Romano Umberto ai nn. 42222/8010 di repertorio, registrato il 20/12/2006 a Torino 2 ai nn. 1892/1T, trascritto il 21/12/2006 a Torino 1 ai nn. 65583/39033

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 19/05/1992 a firma di De Lorenzo ai nn. 28466 di repertorio, registrato il 29/05/1992 a Torino ai nn. 13712, trascritto il 01/06/1992 a Torino ai nn. 16954/10613

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 19/05/1992 a firma di De Lorenzo ai nn. 28466 di repertorio, registrato il 29/05/1992 a Torino ai nn. 13712, trascritto il 01/06/1992 a Torino ai nn. 16954/10613

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1953-1-40022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa 4 piani f.t., presentata il 26/01/1953 con il n. 1953-1-40022 di protocollo, rilasciata il 14/01/1964 con il n. 202 di protocollo

Permesso di Costruire N. **1953-1-40678**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione, presentata il 22/12/1953 con il n. 1953-1-40678 di protocollo, rilasciata il 14/01/1964 con il n. 203 di protocollo

Denuncia e collaudo cemento armato N. **1955-18-30056**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/03/1955 con il n. 1955-18-30056 di protocollo, rilasciata il 01/01/1955 con il n. 60273 di protocollo

Abitabilità N. **1964-2-90047**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/04/1964 con il n. 1964-2-90047 di protocollo, rilasciata il 06/04/1965 con il n. 331 di protocollo

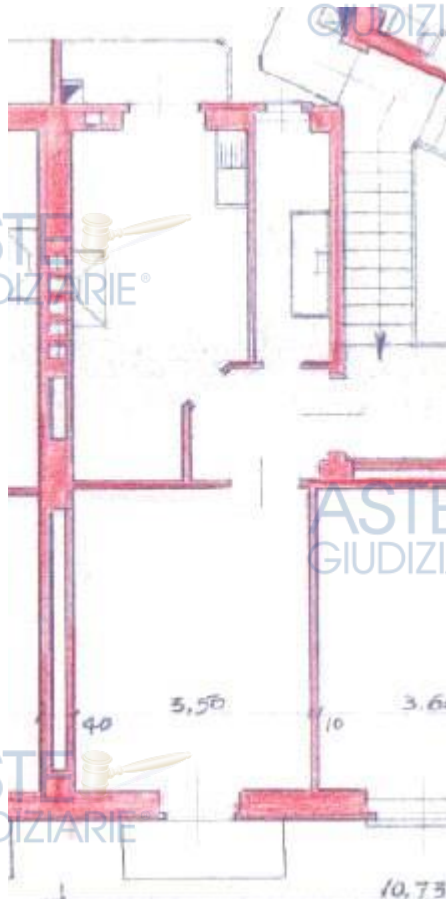
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - R3 indice 1.35

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

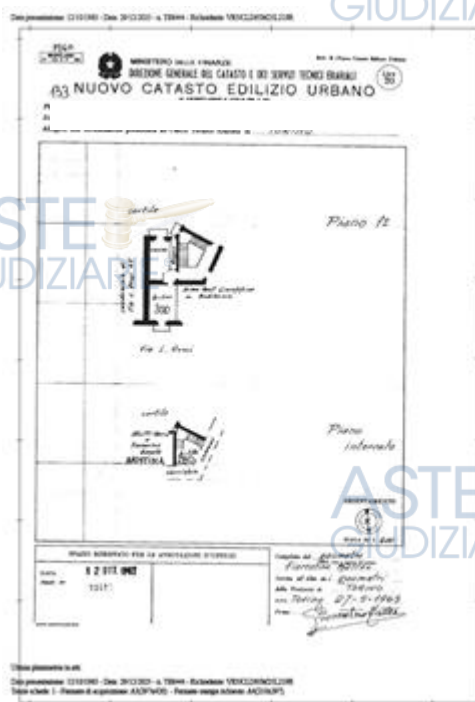
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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 LAURO ROSSI 67, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Lauro Rossi 67, quartiere Barriera di Milano , della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare con tipologia ad appartamento facente parte di un fabbricato di civile abitazione con struttura in calcestruzzo armato e murature di tamponamento a casa vuota con rivestimento in muratura paramano, privo di impianto ascensore .Tetto in legno a falde. L'unità immobiliare ubicata al piano primo (2°f.t.) costituita da Ingresso, cucina, camera, bagno risulta distinta al N. 3 e tinteggiata in grigio nella planimetria che trovasi allegata all'atto di compravendita del Notaio Zoppi Francesco di Torino in data 03 Maggio 1955 repertorio N. 6414/3342 registrato a Torino 23 Maggio 1955 al N. 24983 volume 841 e situata alle cerenze cortile comune, vano scala pianerottolo ,altra proprietà, Via Lauro Rossi. Al piano interrato un locale cantina distinto con il numero 3 (tre) e tinteggiato in colore grigio nella planimetria sopra citata situato alle coerenze: vano scala, corridoio comune, altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di 3,12 m. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Rossi Lauro 67, piano: 1, intestato a ***



DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:



nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 7 di 13





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI SI TROVA L'U.I.U.

INGRESSO PRINCIPALE SU: VIA LAURO ROSSI

PIANI FUORI TERRA 5 - PIANI SEMINTERRATI 1

DESTINAZIONE USO LOCALI PIANO TERRENO: RESIDENZIALE

DESTINAZIONE USO LOCALI ALTRI PIANI: RESIDENZIALE

N° UIU PER PIANO: n° 2

N° FRONTI ESPOSTE VERSO STRADA: 2

CORTILE CON ACCESSO CARRAIO: SI

Struttura portante:

- struttura portante verticale in: Calcestruzzo armato
- orizzontamenti costituiti da solai in: laterizio cemento
- tetto a falde inclinate con struttura portante in: legno
- soletta balconi lato via con struttura in calcestruzzo armato
- soletta balconi lato cortile con struttura in calcestruzzo armato

Tamponamenti e rivestimenti esterni

- tamponamenti esterni in muratura cassa vuota

Dotazione di impianti e servizi

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- allacciamento alla rete di fognatura comunale;

Caratteristiche tipologiche dell'immobile di livello: Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni: Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle facciate: Discreto

DESCRIZIONE U.I.U. OGGETTO DELLA STIMA

PIANO: Primo (2°f.t.)



Panoramicità: No

Luminosità: Si

Rumorosità: Bassa

Composizione ed accessori

• N°1 CAMERA

CUCINA

• N°1 BAGNO

N. 1 Balcone lato cortile n.1 Balcone lato strada Cantina al piano interrato

Altezza dei locali: 3,12 m

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- Camera: piastrelle in gres
- Cucina: piastrelle in gres
- Ingresso : piastrelle in gres
- Bagno: Piastrelle in gres

Finiture interne

- soffitti dei vani intonacati e tinteggiati;
- pareti dei vani intonacate e tinteggiate;
- soglie di finestre e porte finestre in: marmo
- servizio igienico: rivestimento delle pareti con ceramica
- angolo cottura rivestimento delle pareti con ceramica

Serramenti interni ed esterni

- portoncino di ingresso in legno;
- finestre e porte finestre in legno con vetro singolo

Serramenti interni

- porte interne in legno tamburato

Accessori servizio igienico

• VASO

VASCA

• BIDET

• LAVABO

Accessori cucina

- lavabo con impianti sottotraccia.

Dotazione impiantistica

- impianto di riscaldamento: Centralizzato Sistema radiante con termosifoni

ASTE
GIUDIZIARIE®

in acciaio

ASTE
GIUDIZIARIE®

- impianto elettrico interno con tubazione sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario
- impianto a gas con contatore ubicato all'interno.

Stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare: Sufficiente

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 10 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: apapratamento di mq 46 composto di ingresso, camera, cucina, bagno e balcone ristrutturato

Indirizzo: Via Lauro Rossi 25

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 63.000,00 pari a 1.369,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 59.850,00 pari a 1.301,09 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 1.304,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento composto di cucina, camera da letto disimpegno , bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: Via Lauro Rossi 25

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 39.900,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, bagno

Indirizzo: Via Lauro Rossi 43/8

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.900,00 pari a 927,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 37.905,00 pari a 881,51 Euro/mq

Valore Ctu: 38.000,00 pari a: 883,72 Euro/mq





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.300,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si analizza il procedimento di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di analisi. Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che, sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare. Il procedimento di stima adottato sarà quello sintetico comparativo che si basa sull'individuazione dei prezzi ordinari di mercato praticati sul locale mercato immobiliare per immobili con eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in relazione al valore unitario attribuibile al parametro di riferimento (metro quadrato di superficie) preso a base della valutazione. Pertanto, con tale procedimento, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima scaturisce dal prodotto del valore unitario del parametro ordinariamente apprezzato sul locale mercato immobiliare per la consistenza dello stesso.

In sintesi si applica la formula:

 $V_x = S_v / S_p \times p$ dove: V_x = Valore del bene oggetto di stima; S_v = Sommatoria dei valori dei beni presi a confronto; S_p = Sommatoria dei parametri dei beni presi a confronto; p = Parametro di riferimento.

Per la determinazione del giudizio di stima, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare del Comune di Ciriè (To) e nei comuni limitrofi, si è assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,00	x	1.050,00	=	51.450,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 51.450,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.450,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 12 di 13



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,00	0,00	51.450,00	51.450,00
				51.450,00 €	51.450,00 €

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:**€. 51.450,00****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:

€. 450,00

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

€. 51.000,00

data 17/03/2026



il tecnico incaricato
Claudio Varengo

