TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTTORESSA IVANA PEILA

CUSTODE:

DOTTORESSA DE FINIS MARIA MADDALENA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fulvio Feraudi

CF:FRDFLV69H27L219J
con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10
telefono: 00390119002211
fax: 00390119002211
email: feraudi@libero.it
PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VAIE VIA TORINO 1, quartiere ZONA CENTRALE, della superficie commerciale di **69,30** mq per la quota di:

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

L'appartamento in esame è inserito all'interno di un fabbricato pluripiano collocato nel centro storico del Comune di Vaie (TO). Le caratteristiche del fabbricato sono quelle tipiche dell'epoca costruttiva risalente presumibilmente ai primi anni dell'800. Si tratta dunque di fabbricato facente parte di una cellula edilizia consortile tipica degli aggregati urbani dei centri storici. L'ingresso all'appartamento avviene da corte comune su cui si affacciano altri fabbricati. L'accesso alla corte è consentito da androne prospicente la via Torino. All'appartamento in esame si accede da scala comune che arrivata al piano primo si affaccia su balconata a ballatoio a servizio di più unità immobiliari. Allo sbarco della scala si trova la porta di ingresso dell'appartamento che in legno con specchiature in vetro. La tipologia costruttiva del fabbricato si presenta con murature portanti perimetrali e di spina di generoso spessore realizzati in materiale lapideo e laterizi, poi intonacati. I solai sono realizzati in parte in legno in parte a volte e/o voltiani a seconda delle porzioni del fabbricato, mentre la copertura è in legno. Gli infissi esterni sono tutti in legno, così come quelli interni. Le persiane esterne sono a doghe o gelosie a seconda del serramento in esame. Internamente alcuni infissi sono dotati di scuri. Il cortile interno su cui si affaccia l'appartamento risulta lastricato in pietra ed è comune per ingressi e servitù di passaggio ad altri immobili affacciati sullo stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,5 -2,4.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 57 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Torino 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**69,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.036,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 35.036,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile al momento del sopralluogo sembrava abbandonato e disabitato da diversi anni

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**, stipulata il 14/06/2007 a firma di CHIANALE ANGELO ai nn. 50956/21649 di repertorio, registrata il 12/07/2007 a SUSA ai nn. 7217/1444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 17134/2012 di repertorio, iscritta il 31/07/2012 a SUSA ai nn. 5293/4164, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/02/2026 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 1307 di repertorio, iscritta il 17/02/2026 a SUSA ai nn. 1303/1052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**0**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di NOTAIO CHIANALE ANGELO ai nn. 50955/21648 di repertorio, trascritto il 03/07/2026 a SUSA ai nn. 7216/4789

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di NOTAIO CHIANALE ANGELO ai nn. 50955/21648 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a SUSA ai nn. 7216/4789

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTALILE (dal 29/06/1998 fino al 14/06/2007), con atto stipulato il 29/06/1998 a firma di NOTAIO VISCUSI GENNARO ai nn. 270858/27099 di repertorio, trascritto il 04/07/1998 a SUSA ai nn. 3440/2589

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTALIRE (dal 29/06/1998 fino al 14/06/2007), con atto stipulato il 29/06/1998 a firma di NOTAIO VISCUSI GENNARO ai nn. 270858/27099 di repertorio, trascritto il 04/07/1998 a SUSA ai nn. 3440/2589

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 264** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pulizia facciata fabbricato di via Torino 1 mediante intonaco a spruzzo, presentata il 26/05/1981 con il n. 789 di protocollo, rilasciata il 20/06/1981 con il n. 264 di protocollo, agibilità del 09/05/1974

Permesso di costruire **N. 2275** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento intonaco e tinteggiature facciate, presentata il 22/07/2003 con il n. 2786 di protocollo, rilasciata il 24/05/2006 con il n. 2275 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

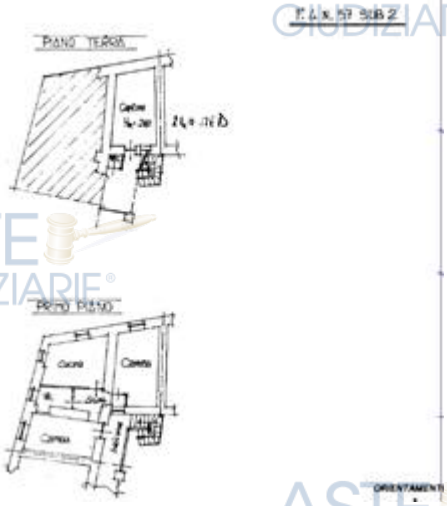
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a appartamento esaminato.
Nelle verifiche di accesso agli atti del comune non risultano pratiche antecedenti al 1981 relative all'immobile in esame e/o all'appartamento in esame. dal punto di vista edilizio la legittimità è riconducibile al catasto di primo impianto non avendo a disposizione negli archivi comunali dati riconducibili all'immobile se non quelli già citati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VAIE VIA TORINO 1, QUARTIERE ZONA CENTRALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VAIE VIA TORINO 1, quartiere ZONA CENTRALE, della superficie commerciale di **69,30** mq per la quota di:

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

L'appartamento in esame è inserito all'interno di un fabbricato pluripiano collocato nel centro storico del Comune di Vaie (TO). Le caratteristiche del fabbricato sono

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

quelle tipiche dell'epoca costruttiva risalente presumibilmente ai primi anni dell'800. Si tratta dunque di fabbricato facente parte di una cellula edilizia consortile tipica degli aggregati urbani dei centri storici. L'ingresso all'appartamento avviene da corte comune su cui si affacciano altri fabbricati. L'accesso alla corte è consentito da androne prospicente la via Torino. All'appartamento in esame si accede da scala comune che arrivata al piano primo si affaccia su balconata a ballatoio a servizio di più unità immobiliari. Allo sbarco della scala si trova la porta di ingresso dell'appartamento che in legno con specchiature in vetro. La tipologia costruttiva del fabbricato si presenta con murature portanti perimetrali e di spina di generoso spessore realizzati in materiale lapideo e laterizi, poi intonacati. I solai sono realizzati in parte in legno in parte a volte e/o voltiani a seconda delle porzioni del fabbricato, mentre la copertura è in legno. Gli infissi esterni sono tutti in legno, così come quelli interni. Le persiane esterne sono a doghe o gelosie a seconda del serramento in esame. Internamente alcuni infissi sono dotati di scuri. Il cortile interno su cui si affaccia l'appartamento risulta lastricato in pietra ed è comune per ingressi e servitù di passaggio ad altri immobili affacciati sullo stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,5 -2,4.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 57 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Torino 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

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

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Susa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sacra di San Michele.







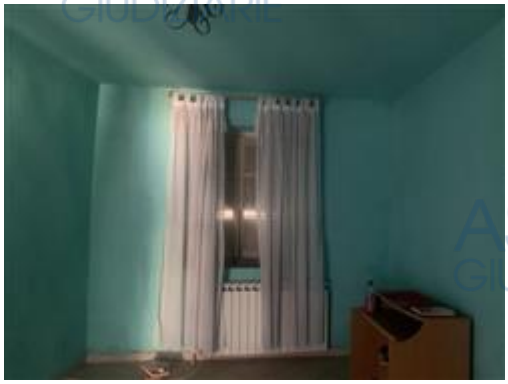
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso
panoramicità:	scarso
livello di piano:	scarso
stato di manutenzione:	molto scarso
luminosità:	scarso
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

L'ingresso all'appartamento avviene da scala su cortile comune che accede ad un balcone a ballatoio su cui si affaccia il portoncino di ingresso. L'appartamento, collocato al primo piano, è composto da un ingresso su cui si affacciano una cucina, due camere ed un bagno. I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice con scuri interni, gelosie o persiane esterne. I pavimenti sono in piastrelle in gres così come i rivestimenti del bagno e della cucina. L'altezza interna dei locali è limitata ai 2,4/2,5 metri a seconda degli ambienti. I serramenti interni sono in legno. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas collocata nel locale cucina e caloriferi alle pareti. Tale caldaia produceva verosimilmente anche l'acqua calda sanitaria. Al piano terreno della corte comune su cui si affaccia l'immobile ed altri edifici, si trova un locale cantinato molto ampio con volte in muratura intonacate. Sul fianco di ingresso del locale cantinato vi è anche un piccolo servizio igienico probabilmente in disuso da anni. L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava abbandonato e non abitato presumibilmente da molti anni in condizioni di vetustà e scarsa manutenzione. Sono state rilevate la presenza di infiltrazioni di acqua a soffitto di due camere e del bagno provenienti presumibilmente dai locali superiori.





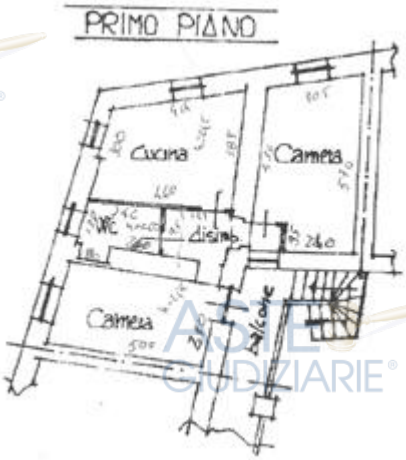
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

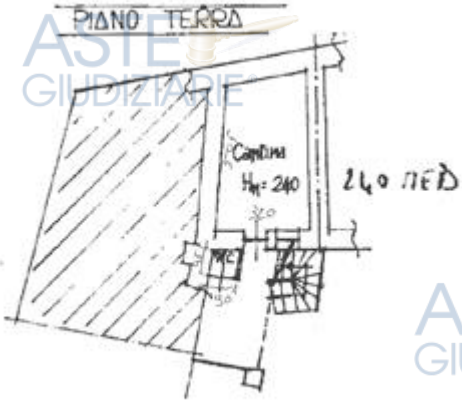
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
locale cantinato	30,00	x	30 %	=	9,00
servizio piano terreno	1,00	x	30 %	=	0,30
Totale:	**91,00**				**69,30**











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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione di mercato dell'immobile è stato dedotta dai prezzi medi di vendita della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,30	x	650,00	=	**45.045,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.045,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.045,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione economica dell'immobile è stata eseguita utilizzando il metodo comparativo dei prezzi di vendita di immobili in zona similari a quello in esame, ed altresì utilizzando i valori di vendita dell'osservatorio immobiliare dell' Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Susa, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Vaie, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	69,30	0,00	45.045,00	45.045,00
				45.045,00 €	**45.045,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

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

descrizione		importo
condizione manutentiva, vetustà dell'immobile e presenza di eventuali vizi occulti	-20%	-9.009,00
		9.009,00 €

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: **€. 36.036,00**

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: **€. 1.000,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 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: **€. 35.036,00**

data 05/07/2026

il tecnico incaricato
Fulvio Feraudi

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