



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

765/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa SILVIA SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2026

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

PEC: stefano.scaglia@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 765/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO STRADA DEL VILLARETTO 169, quartiere VILLARETTO, della superficie commerciale di **121,00** 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 e primo (primo e secondo fuori terra) in complesso immobiliare, composto da: al piano terreno, soggiorno con cucina in ambiente unico, bagno privo di antibagno, scala e due giardini (uno frontestante ed uno retrostante; al piano primo da due camere, bagno, disimpegno. completa la proprietà un locale sottotetto non abitabile ed accessibile tramite botola. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Torino in Strada del Villaretto civico 169, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Villaretto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, interno 8. Identificazione catastale:

- foglio 1010 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: strada del villaretto 159, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'unità immobiliare: giardino privato ed oltre strada del villaretto, altra unità immobiliare stesso stabile, giardino privato ed oltre passaggio pedonale comune, altra proprietà stesso stabile.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.500,00
Data di conclusione della relazione:	29/04/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

Si rileva la presenza della Convenzione edilizia a rogito notaio Scarabosio del 15/12/2003 avente ad oggetto sia opere di urbanizzazione a scomputo sia attuazione di programma integrato ex legge regionale 18/96 per la riqualificazione urbanistica della Borgata del Villaretto. Copia della citata convenzione è allegata alla presente perizia.

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** annotata, stipulata il 12/01/2006 a firma di NOTAIO ALDO SCARABOSIO ai nn. 122064/37745 di repertorio, iscritta il 17/01/2006 a TORINO 1 ai nn. 467/1948, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2.895.000.

Importo capitale: 1.930.000.

Durata ipoteca: 25.

Tale ipoteca risulta annotata con annotazione di frazionamento in quota in data 26/05/2006 ai n. 3796/25881 in virtù della quale si attribuisce al cespite foglio 1010 particella 3 subalterno 9 oggetto del presente pignoramento una quota capitale pari ad euro 120.000 ed una quota di ipoteca pari a 180.000 euro. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/01/2026 a firma di NOTAIO ALDO SCARABOSIO ai nn. 122064/37745 di repertorio, iscritta il 02/01/2006 a TORINO 1 ai nn. 16/23, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 25.

La presente ipoteca è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 467 del 17/01/2006. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/09/2018 a firma di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 6467/11018 di repertorio, iscritta il 21/09/2018 a TORINO 1 ai nn. 6280/37818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 60.711,56.

Importo capitale: 30.355,78.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 7299/11019 di repertorio, iscritta il 08/04/2019 a TORINO 1 ai nn. 2241/14798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 105.076,94.

Importo capitale: 52.538,47.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/07/2022 a firma di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 79770/11022 di repertorio, iscritta il 06/07/2022 a TORINO 1 ai nn. 5417/30134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 354.526,44.

Importo capitale: 177.263,22.

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 11/11/2025 a firma di UNEP TORINO ai nn. 24541 di repertorio, trascritta il 30/12/2025 a TORINO 1 ai nn. 43420/57735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/01/2026 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8/2026 di repertorio, trascritta il 03/04/2026 a Torino 1 ai nn. 11072/14923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Tale formalità comprende altri beni immobili oltre il bene pignorato nella presente esecuzione. 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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.700,00
Millesimi condominiali:	62.72
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi regolamento di condominio	



allegato alla presente
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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/06/2006), con atto stipulato il 12/06/2006 a firma di NOTAIO ALDO SCARABOSIO ai nn. 122515/38072 di repertorio, trascritto il 16/06/2006 a TORINO 1 ai nn. 18057

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/06/2006), con atto stipulato il 12/06/2006 a firma di NOTAIO ALDO SCARABOSIO ai nn. 122515/38072 di repertorio, trascritto il 16/06/2006 a TORINO 1 ai nn. 18057

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/06/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/06/2003 fino al 12/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di NOTAIO ALDO SCARABOSIO ai nn. 119187/35778 di repertorio, trascritto il 07/07/2003 a TORINO 1 ai nn. 22262.
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **2007-09-11255**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE, presentata il 01/07/2007 con il n. 11255 di protocollo

D.I.A. N. **2004-09-7947**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE, presentata il 28/05/2004 con il n. 7947 di protocollo

AGIBILITA' N. **2010-02-14489**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 14/07/2010 con il n. 2010-02-14489 di protocollo, agibilità del 20/10/2010 con il n. 400/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R9 - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.40. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si indica che gli importi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono da considerarsi indicativi, e pertanto potranno subire variazioni anche sostanziali in base alle finiture utilizzate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva, al piano terreno, la mancata realizzazione dell'antibagno. Inoltre, al piano primo, si rileva l'assenza della ringhiera nel vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di regolarizzare le difformità rilevate, occorrerà realizzare l'antibagno al piano terra così come autorizzato e come rappresentato anche nella scheda catastale. Occorrerà inoltre provvedere alla fornitura e posa della ringhiera nel vano scala.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di pareti e porta per realizzazione antibagno, dotato di ventilazione forzata: €5.000,00
- Realizzazione di ringhiera nel vano scala: €2.500,00

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 STRADA DEL VILLARETTO 169, QUARTIERE VILLARETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO STRADA DEL VILLARETTO 169, quartiere VILLARETTO, della superficie commerciale di **121,00** 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 e primo (primo e secondo fuori terra) in complesso immobiliare, composto da: al piano terreno, soggiorno con cucina in ambiente unico, bagno privo di antibagno, scala e due giardini (uno frontistante ed uno retrostante; al piano primo da due camere, bagno, disimpegno. completa la proprietà un locale sottotetto non abitabile ed accessibile tramite botola. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Torino in Strada del Villaretto civico 169, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Villaretto).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, interno 8. Identificazione catastale:

- foglio 1010 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: strada del villaretto 159, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'unità immobiliare: giardino privato ed oltre strada del villaretto, altra unità immobiliare stesso stabile, giardino privato ed oltre passaggio pedonale comune, altra proprietà stesso stabile.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno e primo (primo e secondo fuori terra) in complesso immobiliare, composto da: al piano terreno, soggiorno con cucina in ambiente unico, bagno privo di antibagno, scala e due giardini (uno frontestante ed uno retrostante; al piano primo da due camere, bagno, disimpegno. completa la proprietà un locale sottotetto non abitabile ed accessibile tramite botola. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Torino in Strada del Villaretto civico 169, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Villaretto).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato e decorato con colorazioni appariscenti; le superfici dei bagni e dell'angolo cottura risultano costituite rispettivamente da elementi in monocottura e da mosaico.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in monocottura per tutti i locali (per la zona giorno ad effetto lucido, per le camere ad effetto legno).

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata effetto legno. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro-camera. Gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne in legno.

Il servizio igienico al piano terra è dotato di vaso e lavello, e attacco lavatrice, mentre il servizio al piano primo è dotato di vaso, bidet, doccia e vasca.

La porta d'ingresso risulta del tipo non blindato in legno e l'ingresso all'abitazione



avviene tramite passaggio condominiale verso il cortile privato.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali buone.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia a gas posta nel pensile della cucina, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	104,00	x	100 %	=	104,00
SOTTOTETTO ACCESSIBILE NON ABITABILE	52,00	x	25 %	=	13,00
BALCONE	5,00	x	30 %	=	1,50
GIARDINI E AREE ESTERNE	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	186,00				121,00

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: 121,00 x 1.000,00 = **121.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.000,00

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	121,00	0,00	121.000,00	121.000,00
				121.000,00 €	121.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.500,00**

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**

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: **€. 112.500,00**



data 29/04/2026

il tecnico incaricato
arch. Stefano Scaglia

