TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

266/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Dott. Renato Remmert

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Monica Ronchail

CF:RNCMNC69L70G674D
con studio in PINEROLO (TO) STRADA COSTAGRANDE 119/B
telefono: 3389230907
email: monica.ronchail@gmail.com
PEC: m.ronchail@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 266/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PINEROLO Via Ignazio Porro 9, quartiere Pinerolo Centro, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) di stabile condominiale costituito da: due camere, tinello con cucinino, bagno, ingresso oltre a locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO (quinto fuori terra), ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 201 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Porro, 9, piano: 4 (quinto fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via Porro, altro alloggio, vano scale, cortile comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**78,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.220,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.325,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2025, con scadenza il 31/03/2029, registrato il 17/04/2025 a DPTO1 di Pinerolo ai nn. 1698 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 300,00.

Immobile occupato quale abitazione primaria da nucleo familiare, composto anche di due minori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Quantificazione INDICATIVA oneri cancellazione:
Cancellazione del pignoramento
Totale: € 294,00
€ 200,00 → imposta ipotecaria
€ 59,00 → imposta di bollo
€ 35,00 → tassa ipotecaria
Cancellazione dell'ipoteca volontaria
Totale: € 35,00
TOTALE indicativo € 329,00

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 28/02/2012 a firma di NOTAIO ai nn. 70660/40190 di repertorio, registrata il 20/03/2012 a Pinerolo ai nn. 2216/191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 150.000,00.
Importo capitale: 100.000,00.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/04/2026 a firma di Corte Appello Torino ai nn. 8271 di repertorio, trascritta il 06/05/2026 a Pinerolo ai nn. 4052/3224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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:	**€. 1.855,38**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.249,00**
Millesimi condominiali:	**69**

Ulteriori avvertenze:

Condominio in attesa di riceve dall'Avvocato la parcella per gli onorari relativi alla procedura monitoria e all'intervento nella procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 28/02/2012), con atto stipulato il 28/02/2012 a firma di Notaio ai nn. 70659/40189 di repertorio, trascritto il 20/03/2012 a Pinerolo ai nn. 2215/1832

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 28/02/2012), con atto stipulato il 28/02/2012 a firma di Notaio ai nn. 70659/40189 di repertorio, trascritto il 20/03/2012 a Pinerolo ai nn. 2215/1832

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 28/02/2012), con atto stipulato il 13/02/2004 a firma di Notaio ai nn. 31995/16825 di repertorio, trascritto il 17/02/2004 a Pinerolo ai nn. 1355/1000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 271**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione (5 piani fuori terra), presentata il 14/12/1954, rilasciata il 22/12/1954 con il n. 271 di protocollo, agibilità del 24/01/1957

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

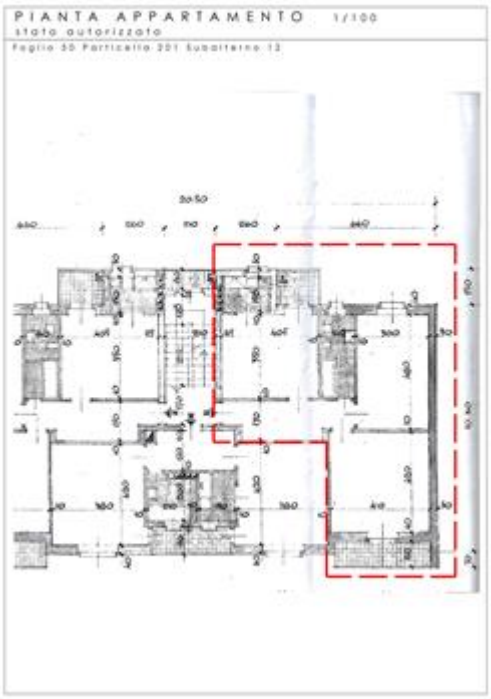
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n.20 del 16/04/2025, l'immobile ricade in zona B3.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

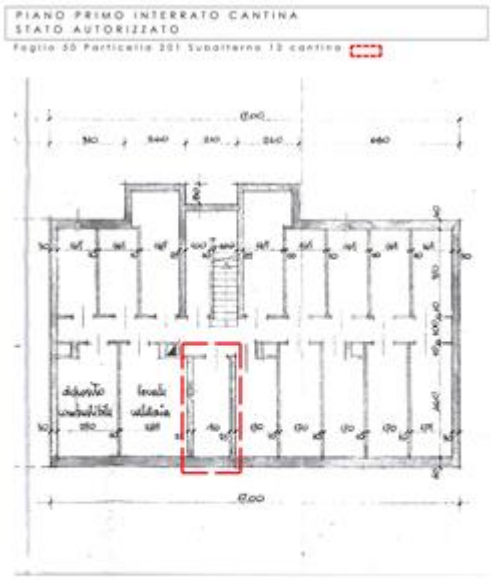
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Pianta Appartamento

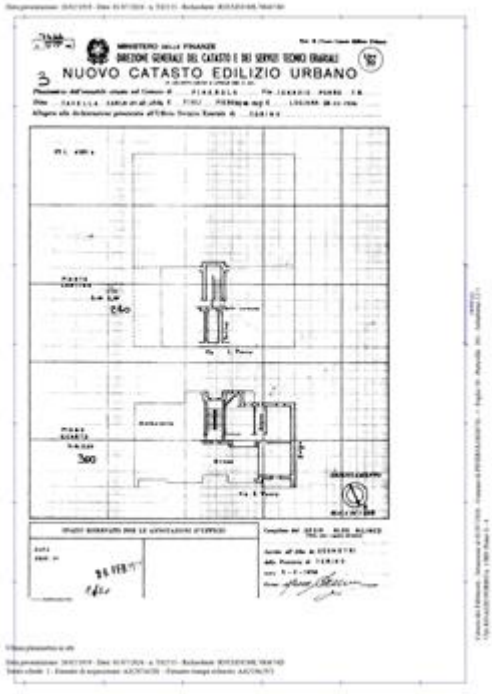


Pianta Cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PINEROLO VIA IGNAZIO PORRO 9, QUARTIERE PINEROLO CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PINEROLO Via Ignazio Porro 9, quartiere Pinerolo Centro, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

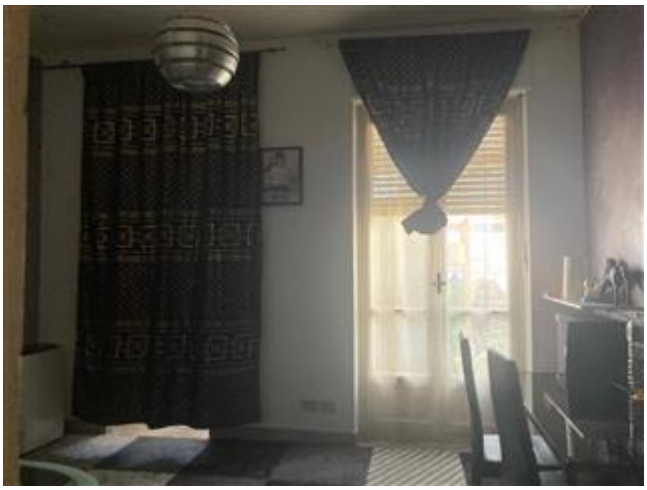
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) di stabile condominiale costituito da: due camere, tinello con cucinino, bagno, ingresso oltre a locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO (quinto fuori terra), ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 201 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Porro, 9, piano: 4 (quinto fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via Porro, altro alloggio, vano scale, cortile comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



TINELLO



CUCININO



INGRESSO



CAMERA 1



CAMERA 2



BAGNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Collina e Centro Storico di Pinerolo.



Posizione immobile



Facciata su via Porro

SERVIZI

asilo nido	eccellente
parco giochi	ottimo
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	buono
teatro	buono
negozi al dettaglio	eccellente

COLLEGAMENTI

autobus	ottimo
ferrovia	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	ottimo
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di procedura si trova al piano quarto (quinto fuori terra) di un complesso condominiale realizzato nel 1954 in una zona centrale del Comune di Pinerolo.
La posizione risulta essere comoda data la vicinanza al centro e anche per la presenza di numerosi servizi (scuole, trasporti, negozi al dettaglio ecc)
Il complesso condominiale è stato edificato ante 1967 ma esternamente si presenta ancora in buone condizioni di manutenzione.

Lo stabile è costituito da struttura in cemento armato con un rivestimento della facciata esterna su via pubblica in materiale lapideo, mattoni faccia a vista e intonaco. La copertura è costituita da manto di copertura in tegole laterizie.
All'unità immobiliare, posta al piano quarto (quinto fuori terra), si accede da un vano scale comune e lo stabile è privo di ascensore.
Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni. Si compone di un' ingresso, un locale tinello con cucinino annesso e dotato di balcone con affaccio sulla corte comune, di due camere da letto e di un servizio igienico. Una delle camere è dotata di balcone con affaccio su Via Porro e vista sulla collina. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di locale cantina posto al piano interrato a cui si accede dal vano scala comune.
Le finiture dell'alloggio, in buone condizioni di manutenzione, sono costituite da:
- pavimenti in piastrelle ceramiche
- pareti e pavimenti del bagno in piastrelle ceramiche
- parete zona cottura rivestita in piastrelle
- pareti intonacate e tinteggiate
- porte interne tamburate
- serramenti esterni dotati di avvolgibili

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'erogazione del calore avviene tramite radiatori muniti di valvole termostatiche e contabilizzatore di calore .

CLASSE ENERGETICA:

F

[293.5 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2025 201950 0073 registrata in data 15/04/2024

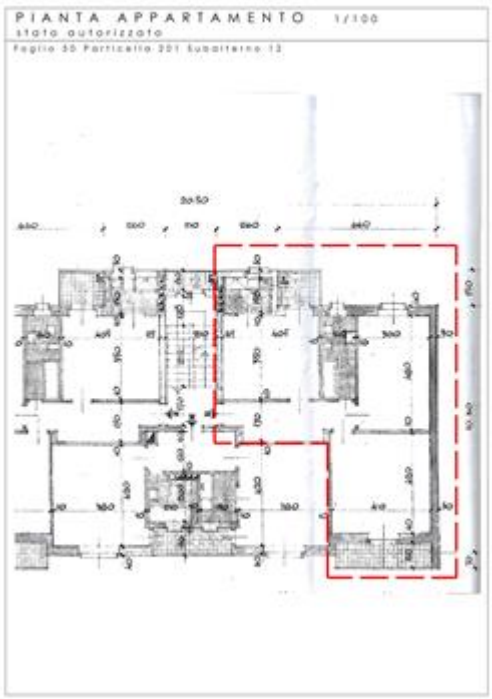
CONSISTENZA:

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

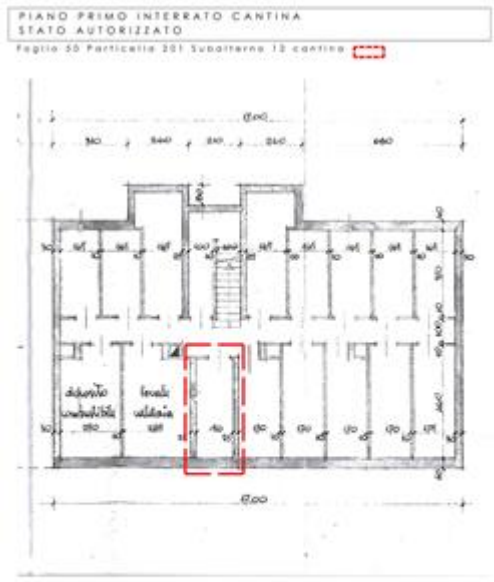
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	75,00	x	100 %	=	75,00
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00

balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	**87,00**				**78,00**



Pianta Appartamento



Pianta Cantina



Esterno cantina



Interno cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2026

Fonte di informazione: Sito annunci immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Stazione. Immacolata

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 72.000,00 pari a 1.028,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 64.800,00 pari a 925,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2026

Fonte di informazione: Sito Annunci Immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Stazione, Immacolata

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: OMI - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Appartamento - Abitazione di tipo economico

Indirizzo: ZONA D3 'COLLINARE S.COM.ANTICA DI SUSA, STR.DEL COLLETTO, V.LE CAVALIERI D ITALIA, STR. COM. DI SAN PIETRO E TIRO A SEGNO

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 71.370,00 pari a 915,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 71.370,00 pari a 915,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2021
Fonte di informazione: Osservatorio FIAIP Immobili in Torino e Provincia
Descrizione: Appartamenti in buono stato - abitabili
Indirizzo: Fornaci/Serena
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.800,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 85.800,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.
V = €/mq · mq valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.
In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell' Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di un annuncio immobiliare similare. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

OMI - II SEMESTRE 2025
Provincia: Torino
Comune : Pinerolo
Fascia/Zona: Periferica Str, Del Colletto- Viale Cavalieri d'Italia
Codice zona: D3
Microzona catastale: 1
Stato conservativo: NORMALE
Tipologia prevalente: Abitazioni di civili
Destinazione: Residenziale
Valore Mercato (€/mq) : 730/1100
€/mq Valore medio 915 €/mq

OSSERVATORIO FIAIP PROVINCIA DI TORINO
Comune: Pinerolo
Stato conservativo: in buono stato abitabili
Posizione: Fornaci/Serena
Valore in Euro/mq: 900/1300
€/mq Valore medio 1100 €/mq

ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI

annuncio 1

Zona: Stazione, Immacolata

Stato conservativo: Ottimo/Ristrutturato

Valore Mercato (€/mq)1035 €/mq

annuncio 2

Zona: Stazione, Immacolata

Stato conservativo: Ottimo/Ristrutturato

Valore Mercato (€/mq) 925 €/mq

Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:

OMI Valore medio 915,00 €/mq

Osservatorio FIAIP Valore medio 1100,00 €/mq

Annuncio di vendita 1 Valore Euro/mq.1035,00 €/mq

Annuncio di vendita 2 Valore Euro/mq. 925,00 €/mq

SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA

UNITARIO DI CIRCA (915+1100+1035+925) 993,75 €/mq arrotondato a 990,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	990,00	=	**77.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 77.220,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 77.220,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.
V = €/mq · mq valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.
In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell' Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di un annuncio immobiliare similare.

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

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	78,00	0,00	77.220,00	77.220,00
				77.220,00 €	**77.220,00 €**

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: **€. 77.220,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 2.316,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.249,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.325,00**

data 09/09/2026

il tecnico incaricato
Monica Ronchail