



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ivano Bonanno

CF:BNNVNI71L20L219P

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: info@studiotecnicobds.it

PEC: ivano.bonanno@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Ivano Bonanno

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno in zona urbana di trasformazione** a TORINO, quartiere Barriera di Milano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al fine di individuare gli appezzamenti di terreno, che non hanno un indirizzo specifico ma sono ubicati in Comune di Torino tra la strada della Venaria e i due interni della strada Lanzo, si indicano le coordinate: 45.115286, 7.655796.

E' opportuno nuovamente specificare che, l'originario appezzamento di terreno acquistato dalla società esecutata aveva la consistenza di ha. 1.20.60 (pari a mq. 12.060), Con frazionamento del 02.07.1984 la società esecutata ha venduto la maggior parte della superficie edificabile per la costruzione di fabbricato di civile abitazione. Attualmente la società esecutata è proprietaria dei due appezzamenti di terreno pignorati della superficie complessiva di mq. 690,00, che risultano interclusi e di fatto non sfruttabili in termini di edificabilità, se non all'interno di un PEC.

I due appezzamenti hanno forma triangolare pianeggiante ed attualmente sono utilizzati, da soggetti senza titolo, per la coltivazione di ortaggi ad uso familiare. All'interno degli appezzamenti sono state collocate baracca per deposito attrezzi agricoli e piccole serre.

Non risultano presenti impianti.

Identificazione catastale:

- foglio 1057 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 542, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 389-665-666-367482-483-440-388 dello stesso Foglio 1057.
- foglio 1057 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 148, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 361-666-366 dello stesso Foglio 1057.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente argilla/limo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.712,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Entrambi gli appezzamenti di terreno pignorati vengono utilizzati dai seguenti soggetti per la coltivazione uso familiare di ortaggi, in assenza di contratto di locazione.

- *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] C.F. *** DATO OSCURATO *** - copia c.i. allegata

- *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] C.F. *** DATO OSCURATO *** - copia c.i. allegata

- *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] - copia patente allegata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che, risultando presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare n. 23 omonimie aventi la stessa partita iva, partendo dalle risultanze della certificazione notarile del 07.03.2025 prodotta nel fascicolo, eseguire solo ispezione nominativa in aggiornamento, sulla società avente l'estensione "in liquidazione".

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:

Atto di provenienza alla società esecutata, stipulata il 22/03/1969 a firma di Notaio Mario Perron Cabus ai nn. 28874/14493 di repertorio, registrata il 03/04/1969 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 11361, trascritta il 23/04/1969 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 ai nn. 21002/15340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di vendita .

La formalità è riferita solamente a servitù attive e passive.

In allegato copia atto.

Atto di vendita terreno edificabile, stipulata il 02/07/1984 a firma di Notaio Antonio Maria Marocco ai nn. 78165/39477 di repertorio, registrata il 23/07/1984 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 45216, trascritta il 30/07/1984 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23214/18321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di vendita.

La formalità è riferita solamente a servitù attive e passive.

In allegato copia atto.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/04/2008 a firma di Tribunale di Torino - Ufficiale Giudiziario ai nn. 4869/2008 di repertorio, iscritta il 22/06/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27655/4332, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo - atto giudiziario .
Importo ipoteca: € 60.000,00.
Importo capitale: € 29.515,82.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino a C.T. Foglio 1057 particelle 367 - 361.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità (per vendita in unico lotto).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/02/2025 a firma di Tribunale di Torino - Ufficiale Giudiziario ai nn. 3199/2025 di repertorio, trascritta il 05/03/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8609/6518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Torino.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 a C.T. Foglio 1057 particella 367; Immobile n. 2 a C.T. Foglio 1057 particella 361.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità (con vendita in unico lotto).

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:
I beni immobili sono appezzamenti di terreno e quindi non soggetti a gestione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 22/03/1969 a firma di Notaio Mario Perron Cabus ai nn. 28874/14493 di repertorio, registrato il 03/04/1969 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 11371, trascritto il 23/04/1969 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 ai nn. 21002/15340.
Il titolo è riferito solamente a Appezzamenti di terreno in Comune di Torino a C.T. al Foglio 32 particelle 30 e 264 formanti un unico corpo..
Si precisa che gli originari due appezzamenti di terreno di cui all'atto del 22.03.1969 sono poi stati frazionati ed in parte venduti con rogito Notaio Antonio Maria Marocco in data 02.07.1984 Rep. n. 78165/39477.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

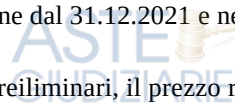


7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che gli appezzamenti di terreno pignorati, insieme ad altri appezzamenti di terreno limitrofi, erano stati oggetto di contratti preliminari - scrittura privata autenticata dal Notaio Gaia ORSINI in data 21.12.2020 Rep. n. 4067 (in allegato) a favore della *** DATO OSCURATO *** per conto del " *** DATO OSCURATO *** ". Era infatti intenzione della promissaria acquirente acquistare gli appezzamenti di terreno per realizzare due Residenze Socio Assistite su una superficie lorda a pavimento (urbanistica) di mq. 8.735 autorizzati ed accreditabili con il Servizio Regionale alle condizioni ed ai patti stabiliti nei contratti preliminari.

I contratti preliminari risultano decaduti nel primo termine dal 31.12.2021 e nel termine di eventuale proroga al 30.06.2022.

Nell'ambito del progetto di RSA, oggetto dei contratti preliminari, il prezzo riferito alla vendita dei due appezzamenti di terreno, attualmente pignorati, in capo alla società esecutata, era stato pattuito in € 90.585 oltre IVA.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l'immobile ricade in zona in massima parte in Zona Urbana di trasformazione ambito 1.4; per una minima parte in Zona Urbana consolidata residenziale mista - Residenza R1 - indice di edificabilità fondiario 0,60 mq SLP/mq SF; Servizi Pubblici S. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Artt. 7-8-12-15-19 N.U.E.A.

Si richiama integralmente il **Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D:U.) rilasciato dalla Città di Torino in data 10.06.2025 al Prot. n. 2025-07-157** (in allegato).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: capanni per deposito attrezzi
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**
Dovrà provvedersi alla rimozione-demolizione dei capanni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di capanni all'interno degli appezzamenti
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**
Dovrà procedersi alla rimozione dei capanni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

TERRENO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
DI CUI AL PUNTO A

Terreno in zona urbana di trasformazione a TORINO, quartiere Barriera di Milano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al fine di individuare gli appezzamenti di terreno, che non hanno un indirizzo specifico ma sono ubicati in Comune di Torino tra la strada della Venaria e i due interni della strada Lanzo, si indicano le coordinate: 45.115286, 7.655796.

E' opportuno nuovamente specificare che, l'originario appezzamento di terreno acquistato dalla società esecutata aveva la consistenza di ha. 1.20.60 (pari a mq. 12.060), Con frazionamento del 02.07.1984 la società esecutata ha venduto la maggior parte della superficie edificabile per la costruzione di fabbricato di civile abitazione. Attualmente la società esecutata è proprietaria dei due appezzamenti di terreno pignorati della superficie complessiva di mq. 690,00, che risultano interclusi e di fatto non sfruttabili in termini di edificabilità, se non all'interno di un PEC.

I due appezzamenti hanno forma triangolare pianeggiante ed attualmente sono utilizzati, da soggetti senza titolo, per la coltivazione di ortaggi ad uso familiare. All'interno degli appezzamenti sono state collocate baracca per deposito attrezzi agricoli e piccole serre.

Non risultano presenti impianti.

Identificazione catastale:

- foglio 1057 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 542, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 389-665-666-367482-483-440-388 dello stesso Foglio 1057.
- foglio 1057 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 148, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 361-666-366 dello stesso Foglio 1057.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente argilla/limo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:

peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione delle particolari caratteristiche geomorfologiche del terreno e della difficoltà nel trovare comparabili nel medesimo segmento di mercato con caratteristiche simili, si è proceduto ad eseguire una valutazione mirata che tenga conto delle particolari caratteristiche dell'appezzamento di terreno sulla base della destinazione di P.R.G.C. e sulla base delle particolari caratteristiche intrinseche.

Sono applicabili:

SL= superficie del lotto

VL= valore del lotto a mq.

IF= indice di fabbricabilità

VEmq= valore di mercato del fabbricato a mq.

VEtot= valore totale del fabbricato

LA= incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali) =15%



Superficie catastale complessiva delle particelle 361 e 367 del Foglio 1057= mq. 690,00

Indice di fabbricabilità 0,60 mq/SLP/mq SF (che di fatto non sarebbe da considerarsi su tutta la superficie in quanto in parte a servizi pubblici)

Prezzo stimato presumibile per l'ipotetico immobile da costruire = € 1.200,00/mq.

VEtot= mq. 690,00*indice0,60*€ 1.200,00= € 496.800,00

Calcolo Valore del Tereno a mq.= VL= (€ 496.800,00x0,15)/mq. 690= € 108,00/mq.

Quindi partendo da un valore di € 108,00/mq.x mq. 690= € 74.520,00 occorre apportare le decurtazioni ed adeguamenti di valore

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

74.520,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Confomazione triangolare non sfruttabile in modo a se stante	-14.904,00
Fondo intercluso non direttamente accessibile da strada	-14.904,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.712,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.712,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono da considerarsi dei residui che, all'interno di un progetto PEC (come quello paventato ma decaduto nell'anno 2022 per la realizzazione di RSA, che comprendeva i limitrofi e confinati appezzamenti di terreno (di proprietà di terzi) avrebbero o potrebbero assumere un valore decisamente maggiore rispetto ad una valutazione a se stante. Nell'ottica dell'esecuzione in oggetto, non è quindi possibile considerare gli appezzamenti come parte di un progetto più ampio. Occorre quindi procedere ad una valutazione riferibile alle circostanze attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno in zona urbana di trasformazione	0,00	0,00	44.712,00	44.712,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

44.712,00 €

44.712,00 €

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:

€. 44.712,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 4.471,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 2.000,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 240,80

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

€. 38.000,00

data 05/08/2025

il tecnico incaricato
Ivano Bonanno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®