



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Omissis 1

DEBITORE:



Omissis2, Omissis3

CREDITORI INTERVENUTI:



TERZO



GIUDICE:

dott.ssa Paola Demaria



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 15/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferrero

CF:FRRMSM69E31A662G

con studio in CERRETO D'ASTI (AT) VIA INSERRA, 35

telefono: 003901119838543

email: ferrero@studioferrero.eu

PEC: massimo.ferrero@ingpec.eu



tecnico incaricato: ing. Ferrero Massimo

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 459/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO VENDITA:

- A appartamento a Torino, via Leini 79, della superficie commerciale di **68,00 mq** per la quota di:
- 1/2 di piena proprietà (Omissis 2)
 - 1/2 di piena proprietà (Omissis 3)

L'immobile è collocato all'interno del Condominio via Leini 79/81 collocato nel quartiere "Barriera di Milano".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 .Identificazione catastale:

- Foglio **1148** Particella **30** Subalterno **63** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita **537,12** Euro, indirizzo catastale: via via Leini 79, piano: 1-S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	68,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.800,00
Data della valutazione:	04/08/2025





3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è avvenuto grazie l'intervento di un conoscente degli esecutati il quale ha dichiarato che l'immobile risulta occupato dai debitori. Al sopralluogo ha assistito un interprete qualificatosi conoscente degli esecutati, come verbalizzato dal custode giudiziario.

All'esito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non sono emerse registrazioni di contratti di locazione.



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** attiva, registrata il 03/06/2015 a Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1 ai nn. Rg. 16987 RP. 2320, a favore di Omissis 8, contro Omissis 2 e Omissis 3, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 59.296,00



Oneri di cancellazione: imposta di bollo euro 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 18/03/2025 a Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1 ai nn. RG. 10874 RP 8200, a favore di Omissis 1, contro Omissis 2 e Omissis 3, derivante da VERBALE DI 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:

€. 325,26



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0





Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.176,73

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (riscaldamento): €. 2.951,46

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio inviava al sottoscritto copia del regolamento, allegato alla presente, il quale tra i vari punti regola i rapporti fra i fabbricati per le aree comuni, l'amministrazione, la partecipazione alle spese di gestione e manutenzione delle parti e servizi comuni.

Limitazioni e divieti sono elencati nell'art. 8 del Regolamento a cui si rimanda per maggiori dettagli in merito ai divieti ed obblighi che comunque risulta essere quelli consueti.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., non si segnalano particolari limitazioni/restrizioni per le opere di ristrutturazione interna della U.I. Infatti, l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella classe di destinazione R3 del P.R.G.C. di Torino ovvero "Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza."

Si segnala che l'edificio rientra tra quelli "caratterizzanti il tessuto storico"

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore l'area risulta essere in classe I(P) "Aree non inondabili: nessun condizionamento".

Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC – settore edilizia Privata del Comune di TORINO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Omissis 2 per la quota di ½ e Omissis 3 per la quota di ½, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato il 26/05/2015 a firma del notaio Sibille Alessia ai nn. 12622/10428 di repertorio, trascritto il 03/06/2015 a Torino ai nn. 12476/16984

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissis 4 per la quota di 2/6 e Omissis 5 per la quota di 2/6 in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione denuncia di successione stipulato il 16/12/2013 rep.3841/9990, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 30/01/2014 al n.2458. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del 26/05/2015 ai nn. 12622/10428 di repertorio, trascritto in data 03/06/2015 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino ai nn. Rg. 16986 , RP. 12478.

Omissis 4 per la quota di 1/6 e Omissis 5 per la quota di 1/6 in forza di atto per causa di morte Denuncia di Successione denuncia di successione stipulato il 09/11/2012 rep.1216/9990, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 04/03/2013 al n.4884. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del 26/05/2015 ai nn. 12622/10428 di repertorio, trascritto in data in data 03/06/2015 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino ai nn. Rg. 16985 , RP. 12477.

Omissis 6 per la quota di 1/2 e Omissis 7 per la quota di 1/2 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato il 31/01/194 a firma del notaio Podio Maurizio ai nn. 57643/12927 di repertorio, trascritto il 08/02/1984 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 08/02/1984 al n. RP 4566

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. 2015-20-4518_01, intestata a Letizia Rosanna e Letizia Maria Maddalena, per lavori di "piccola modifica consistente nella realizzazione di un tramezzo nel corridoio ed apertura passaggio dalla cucina nel vano creato"



Nessuna pratica relativa a costruzione edificio e agibilità rinvenuta presso UTC Torino



All'esito delle verifiche presso il portale energia della Regione Piemonte, non risultano Certificati di Prestazione Energetica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: PRATICHE NON DISPONIBILI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: PRATICHE NON DISPONIBILI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a TORINO, via Leini n° 79, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Omissis 2)
- 1/2 di piena proprietà (Omissis 3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- Foglio **1148** Particella **30** Subalterno **63** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita **537,12** Euro, indirizzo catastale: via via Leini 79, piano: 1-S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica all'interno del quartiere "Barriera di Milano" in un'area residenziale. Sono presenti esercizi commerciali nelle vicinanze e la disponibilità di parcheggio è discreta.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La unità immobiliare risulta inserito al piano primo (secondo f.t.) di un corpo fabbrica composto complessivamente da n° 6 piani fuori terra oltre al piano interrato.

La tipologia edilizia e del tipo “edificio in linea” con struttura portante muratura e tamponamenti in laterizio.

Non è presente ascensore condominiale.

L’unità immobiliare è composta sostanzialmente da ingresso/corridoio dal quale si accede a destra e di seguito alla cucina, di fronte alla porta di ingresso è presente la prima camera da letto con finestra aggettante su via Leini e a seguire, di fronte alla bagno e cucina è presente la seconda camera da letto dotato di balcone aggettante su via Leini. La cucina è dotata di balcone lato cortile interno. Dalla cucina si accede ad un piccolo locale all’interno del quale è presente il lavandino. Il riscaldamento è centralizzato e i radiatori sono dotati di valvole termostatiche con contabilizzatori di calore. È presente una caldaia a gas metano per la produzione di Acqua Calda Sanitaria il cui funzionamento non è stato accertato durante il sopralluogo.

Il bagno e cucina presentano estesi ammaloramenti murari con formazione di muffe.

In generale l’immobile si presenta in uno stato di manutenzione scarso.

I fornelli sono alimentati a gas.

Gli impianti elettrico e idrico sono apparsi funzionanti. Il sottoscritto, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico e adduzione gas) prima dell’utilizzo.

Le finestre sono dotate di vetrocamera di qualità scarsa.

In generale lo stabile condominiale si presenta in stato di scarso

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 civile	68,00	x	100 % = 68,00
Totale:	68,00		68,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene effettuata un’analisi in base ad altri appartamenti in vendita nella zona. Vengono visualizzati

tecnico incaricato: ing. Ferrero Massimo

Pagina 6 di 9





siti come Immobiliare, Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 600,00 = **40.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 40.800,00
€. 40.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	68,00	0,00	40.800,00	40.800,00
				40.800,00 €	40.800,00 €

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:

€. 40.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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

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

€. 40.800,00

Aste Giudiziarie
data 14/09/2025

Aste Giudiziarie

il tecnico incaricato
Massimo Ferrero

tecnico incaricato: ing. Ferrero Massimo

Pagina 8 di 9





Allegati

- Allegato 1 Perizia Privacy
- Allegato 2 Planimetria e carte tecniche
- Allegato 3 Fotografie
- Allegato 4 doc. tecnici:
 - Regolamento condominio
 - Visura catastale
 - UTC
 - Atto di provenienza
 - Attestazione Agenzia delle Entrate
 - Invio Perizia parte procedente

