



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI **192/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE GIUDIZIARIE® DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dr.ssa GAMBINO Sabrina

CUSTODE:
avv. Federica Bergesio



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2025

ASTE GIUDIZIARIE®
creata con Tribù Office 6
ASTALEGAL.NET

ASTE GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Andrea Ribero

CF:RBRNDR71A14L219R
con studio in TORINO (TO) Corso Cairoli 12
telefono: 0117600672
email: info@studioribero.it
PEC: andrea.ribero@ingpec.eu



tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 1 di 8





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 192/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BEINASCO via Manzoni 17, della superficie commerciale di **85,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato al quarto piano di un edificio della seconda metà del 1900 in una zona sia residenziale sia industriale a 1,5 Km dal centro del comune di Beinasco. La zona è limitata alla SP6 collegante Beinasco con Orbassano, servita anche con mezzi pubblici a pochi metri dall'immobile.

L'accesso al condominio avviene superando un piccolo cortile piastrellato in comune con il condominio numero civico 19 e 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 103 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n. 17, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **85,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.000,00**

Data di conclusione della relazione: **12/09/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 2 di 8



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto tra vivi, stipulata il 20/12/2007 a firma di Notaio Rainelli Alberto ai nn. di rep. 111673/27267 di repertorio, trascritta il 11/01/2008 a Torino 2 ai nn. RG. 2053 e RP. 1404, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Compravendita

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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. di rep. 5209/2025 di repertorio, trascritta il 27/03/2025 a Torino 2 ai nn. RG. 12481 e RP 9344, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da 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: **€. 1.235,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.241,44**

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che è presente il procedimento giudiziario depositato dal Condominio via Manzoni 17/19/21 e del Supercondominio Complesso Edilizio Condominii via Manzoni 9/21. Le spese condominiali insolute sono divise tra 4.957,14€ come gestione ordinaria e 1284,30 come riscaldamento.

Le spese di gestione ordinaria sono di 1100,00€ all'anno con un costo di circa 135,00€ a persona per l'acqua. Il riscaldamento ammonta mediamente a 1150,00€ a stagione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che sull'atto vengono riscontrate n. 2 trascrizioni:

- Trascritto a Torino 2 il 11 gennaio 2008 art. 1404 Form Art. 2053 d'ord
- Trascritto a Torino 2 il 11 gennaio 2008 art. 1405 Form Art. 2054 d'ord



in quanto è altresì presente un'ipoteca sull'immobile.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Rainelli Alberto ai nn. 111673 di repertorio e n. 27267 di raccolta di repertorio, registrato il 08/01/2008 a Rivoli ai nn. 80, trascritto il 11/01/2008 a Torino 2 ai nn. art. 1404 e art. 2053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 20/12/2007), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Rainelli Alberto ai nn. 111673 di repertorio e n. 27267 di raccolta di repertorio, registrato il 08/01/2008 a Rivoli ai nn. 80, trascritto il 11/01/2008 a Torino 2 ai nn. art. 1404 e art. 2053

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il nulla osta per nuova costruzione fabbricati di abitazione N. 31/63 è stato oggetto di rinnovo in data 1 agosto 1964.

Si segnala che non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità del 27/05/1977 come invece, segnalato nel documento rilasciato dal comune di Beinasco in data 11 novembre 1985. In tale docuemnto è segretamente indicata la data del 27/05/1977 per l'agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. 31/63, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di nuova costruzione fabbricati di abitazione, presentata il 24/10/1963 con il n. 31/63 di protocollo

Abitabilità N. 13/65, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di nuova costruzione civile abitazione, rilasciata il 27/05/1977 con il n. 13/65 di protocollo

Nulla osta per ovariente piano cantine N. 13/65, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di progetto varianti al piano cantinato dello stabile autorizzato con permesso n. 13/6, rilasciata il 17/12/1968 con il n. 13/65 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ



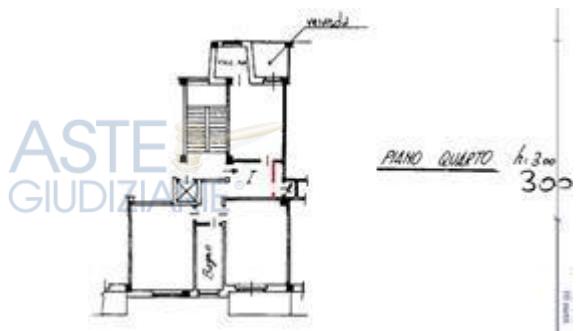
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento della superficie per soli 0,25 mq ottenuta raccordando un muro di stipite con il vano ripostiglio. Il raccordo è predetto con un manufatto in cartongesso





Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbattimento del muro aggiunto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile facilmente.**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN BEINASCO VIA MANZONI 17



appartamento in BEINASCO via Manzoni 17, della superficie commerciale di **85,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato al quarto piano di un edificio della seconda metà del 1900 in una zona sia residenziale sia industriale a 1,5 Km dal centro del comune di Beinasco. La zona è limitata alla SP6 collegante Beinasco con Orbassano, servita anche con mezzi pubblici a pochi metri dall'immobile.

L'accesso al condominio avviene superando un piccolo cortile piastrellato in comune con il condominio numero civico 19 e 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 103 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n. 17, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Orbassano, Interporto SITO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

panoramicità:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

livello di piano:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

stato di manutenzione:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

luminosità:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

qualità degli impianti:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

qualità dei servizi:

buono nella media al di sopra della media al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio ha un ascensore raggiungibile dopo 6 scalini posti nell'atrio delle scale. Uscendo dall'ascensore la porta d'ingresso blindata si trova sulla destra. L'appartamento è composto da una sala da pranzo con piccola zona cucina e balcone verandato, due stanze da letto, un bagno e un piccolo sgambaruzzino. Il balcone verandato è aggettante sul cortile posto sul retro del condominio a NORD. La camera da letto a SUD-EST è provvista di un piccolo balcone aggettante su via Manzoni, quella a SUD-OVEST non lo è.

Il bagno presenta sul soffitto degli scrostamenti dovuti all'umidità e alcune piastrelle in sala da pranzo risultano essere rovinate con dei piccoli solchi.

Il riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche sui caloriferi, il citofono è fonico ed è presente un boiler a gas per l'acqua calda. Il contatore del gas è sul balcone e il differenziale 0.03A è collocato all'ingresso nel corridoio. Il contatore della corrente è in cantina.

La cantina è la seconda sulla destra verso NORD, non sono visibili numeri o codici di riferimento in fase di sopralluogo.

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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 6 di 8



Appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha provveduto ad analizzare il mercato immobiliare nelle zone limitrofe all'immobile riscontrando un prezzo medio al mq con una forchetta di 1200-1500€ e ha ricercato sull'OMI dell'Agenzia delle Entrate un costo medio al mq di 1165€. Una media dei valori di zona in vendita parta da un valore medio di 1680€ al mq.



Tenendo conto di alcuni danni e irregolarità presenti nell'immobile e dei valori sopra elencati, si ritiene congra una quotazione pari a 1400€ al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.400,00	=	119.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 119.000,00

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

€. 119.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Viene effettuata una valutazione media al mq in base al mercato della zona limitrofa, al borsino immobiliare e alle agenzie immobiliari limitrofe.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it

DICHIAZAZIONE 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:

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 7 di 8





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	119.000,00	119.000,00
				119.000,00 €	119.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 0,00

€. 119.000,00

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

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:

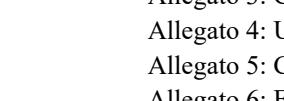
€. 113.050,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Andrea Ribero

Allegati

- Allegato 1: Pianimetria
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Certificato ipocatastale
- Allegato 4: UTC
- Allegato 5: Certificato di residenza
- Allegato 6: Fotografie lotto
- Allegato 7: Atto compravendita



tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 8 di 8

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

