



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO

CF: GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Monte Rosa 131, della superficie commerciale di **54,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra), in palazzina di complessivi 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: ingresso, ripostiglio, pranzo cucina, camera e bagno. L'alloggio è privo di balconi con accesso diretto, usufruisce di un balconcino lato cortile ad uso stenditoio posto sul piano ammezzato del vano scala, inoltre l'alloggio ha una cantina posta al piano interrato. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via Monte Rosa n. 131.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 71 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, 131, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Area cortilizia, altri fabbricati in aderenza e Via Monte Rosa. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord-Est con altra unità immobiliare, lato Sud-Est con affaccio su Via Monte Rosa, lato Sud-Ovest con altra unità immobiliare e lato Nord-Ovest con vano scale e ascensore. La cantina, confina sul lato Nord-Est con altra cantina, sul lato Sud-Est con corridoio ad uso comune, sul lato Sud-Ovest con piano interrato di altro fabbricato e sul lato Nord-Ovest con sottosuolo cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.089,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.080,00
Data di conclusione della relazione:	28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 2 di 11

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2016, con scadenza il 30/11/2028, registrato il 23/11/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3000,00.

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il custode e di comune accordo con la proprietà, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo in data 19.09.2025;

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, risulta locato ed utilizzato dal conduttore;

A giudizio dello scrivente, la presenza di un contratto di locazione opponibile incide sulla stima dell'immobile nella misura del 15 %;

Il sottoscritto provvedeva durante il sopralluogo a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 1) e si procedeva alla misurazione dell'immobile oggetto di pignoramento e la successiva redazione della planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione totale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.500,00 totali. (Riferimento allegato n. 3).

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, stipulata il 13/01/2006 a firma di Notaio Francesco PIGLIONE ai nn. 50038/25191 di repertorio, iscritta il 01/02/2006 a Torino1 ai nn. 5128/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/03/2025 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 5022 di repertorio, trascritta il 16/04/2025 a Torino1 ai nn. 16206/12222, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 11/08/2016 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 23531 di repertorio, trascritta il 29/09/2016 a Torino 1 ai nn. 36318/25875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Da un controllo delle visure ipotecarie non sono state rilevate cancellazioni in merito al suddetto pignoramento.

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: € 2.727,11

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 2.272,83

Millesimi condominiali: 49

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto riceveva, copia della documentazione condominiale riparto spese e consuntivo (riferimento allegato n. 5).

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolite relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutato per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 3 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2006), con atto stipulato il 13/01/2006 a firma di Notaio Francesco PIGLIONE ai nn. 50037/25190 di repertorio, trascritto il 01/02/2006 a Torino 1 ai nn. 5127/3269

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 03/06/1991 a firma di Notaio Marina BERTOLINO ai nn. 21259 di repertorio, trascritto il 07/06/1991 a Torino 1 ai nn. 11132

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 30.09.2025, tramite il portale Torino Facile, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 4).

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **811/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio a 5 piani fuori terra più piano arretrato, presentata il 05/03/1960 con il n. 118 di protocollo, rilasciata il 25/06/1960 con il n. 811/1960 di protocollo, agibilità del 03/08/1966 con il n. Licenza n. 399 prot. 1965 n. 4 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche delle quote dei tramezzi interni rientranti nelle normative relative alle tolleranze esecutive.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35)

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

BENI IN TORINO VIA MONTE ROSA 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Monte Rosa 131, della superficie commerciale di **54,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra), in palazzina di complessivi 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: ingresso, ripostiglio, pranzo cucina, camera e bagno. L'alloggio è privo di balconi con accesso diretto, usufruisce di un balconcino lato cortile ad uso stenditoio posto sul piano ammezzato del vano scala, inoltre l'alloggio ha una cantina posta al piano interrato. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via Monte Rosa n. 131.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 71 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, 131, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Area cortilizia, altri fabbricati in aderenza e Via Monte Rosa. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord-Est con altra unità immobiliare, lato Sud-Est con affaccio su Via Monte Rosa, lato Sud-Ovest con altra unità immobiliare e lato Nord-Ovest con vano scale e ascensore. La cantina, confina sul lato Nord-Est con altra cantina, sul lato Sud-Est con corridoio ad uso comune, sul lato Sud-Ovest con piano interrato di altro fabbricato e sul lato Nord-Ovest con sottosuolo cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 7 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROBERTO GALETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61509cf1af00ce7





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

buono
al di sopra della media
buono
buono
buono
al di sopra della media

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
Sezione ufficiale ed esclusiva

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ROBERTO GALETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6150f9cf1afd0ce7





qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle planimetrie dello stato attuale (allegato n. 2) e della documentazione fotografica (allegato n. 1) si espone quanto segue:

L'immobile è ubicato in Torino Via Monte Rosa n. 131 ed è costituito da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra), in palazzina di complessivi 6 piani fuori terra oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman) e dista circa 15/20 minuti in macchina dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate risultano rivestite in parte in mattoni paramano e in parte in pietra al piano terra ed in travertino per i restanti piani. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in alluminio. L'immobile risulta realizzato nella meta degli anni '60. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via Monte Rosa n. 131, l'immobile è dotato di ascensore. L'alloggio oggetto della presente è ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) ed è composto da: ingresso, ripostiglio, pranzo cucina, camera e bagno. L'alloggio è privo di balconi con accesso diretto, usufruisce di un balconcino lato cortile ad uso stenditoio posto sul piano ammezzato del vano scala, inoltre l'alloggio ha una cantina posta al piano interrato. L'alloggio risulta in buono stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa, invece l'acqua calda sanitaria dell'alloggio avviene da caldaia a gas posta nel locale cucina. I pavimenti e i rivestimenti del bagno, dell'ingresso e della cucina sono in piastrelle di ceramica, mentre nella camera sono in parquet. Il portoncino d'ingresso è di tipo semiblandato. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico, elettrico e termico.

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
Superficie utile lorda - Appartamento	52,88	x	100 %	=	52,88
Superficie cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	58,88				54,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive sui dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con una quotazione per abitazioni di tipo civile che varia da un minimo di €/mq 860,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 con un valore medio di €/mq 1.080,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili di fascia media e che varia da un minimo di €/mq 831,00 ad un massimo di €/mq 1.307,00 con una media di €/mq 1.069,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Torino e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1.300,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

La superficie netta del box auto ridotta al 50%;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 35%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,38 x 1.300,00 = 70.694,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.694,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.694,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	54,38	0,00	70.694,00	70.694,00
				70.694,00 €	70.694,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: € 10.604,10

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: € 60.089,90

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:

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:

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

€. 0,91

€. 54.080,00

data 28/10/2025



il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO



tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 11 di 11

