



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 590/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dottoressa Nicoletta Aloj



CUSTODE:

Avvocato Silvia Merlo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fulvio Feraudi

CF:FRDFLV69H27L219J

con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10

telefono: 00390119002211

fax: 00390119002211

email: feraudi@libero.it

PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 590/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a TORINO VIA BRANDIZZO 4, quartiere BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di:

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

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di cinque piani fuori terra oltre piano interrato edificato nella prima metà del secolo scorso. Al piano terra trovano collocazione esercizi commerciali di prossimità mentre ai piani si collocano unità immobiliari adibite alla civile abitazione. L'ingresso al condominio avviene da androne carraio comune a cui si accede a scala condominiale aperta. L'accesso all'alloggio avviene al secondo piano da ballatoio comune (la classica casa a ringhiera di Torino dei primi del 900'). L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno cucina due camere un bagno un ripostiglio e due cantine oltre a due balconi su via

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° piano 3 fuori terra, ha un'altezza interna di 3m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 701 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA BRANDIZZO 4, piano: 3 FT

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1929 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.090,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.934,00
Data di conclusione della relazione:	11/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da uno dei due esecutati

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, stipulata il 16/03/1999 a firma di OSELLA PAOLO ai nn. 14648/4616 di repertorio, iscritta il 06/02/2019 a TORINO ai nn. 724/4822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinnovo ipoteca iscrizione 2231 del 1999.

Importo ipoteca: 72.303,97

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 7386/11019 di repertorio, iscritta il 23/04/2019 a TORINO ai nn. 2640/17223, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 17/03/2006 ai nn. 108923 di repertorio, iscritta il 28/03/2006 ai nn. 15170/3485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17.077,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di UNEP ai nn. 17834/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a TORINO ai nn. 24583/31448, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 339,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 956,00
Millesimi condominiali:	44.66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA ATTO REPERTORIO 14647 DEL 16/03/1999, con atto stipulato il 16/03/1999 a firma di OSELLA PAOLO ai nn. 14647 di repertorio, trascritto il 19/03/1999 a TORINO ai nn. 5432/8883

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ACQUISTO, con atto stipulato il 16/03/1999 a firma di OSELLA PAOLO ai nn. 14647/4615 di repertorio, trascritto il 19/03/1999 a TORINO ai nn. 5432/8883

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1929-1-401** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa, presentata il 01/01/1929 con il n. 1929/1/401 di protocollo

Art 26 L.47/85 N. **1999/9/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 16/02/1999 con il n. 1999/9/1964 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei locali rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato (normativa di riferimento: DPR380/01)

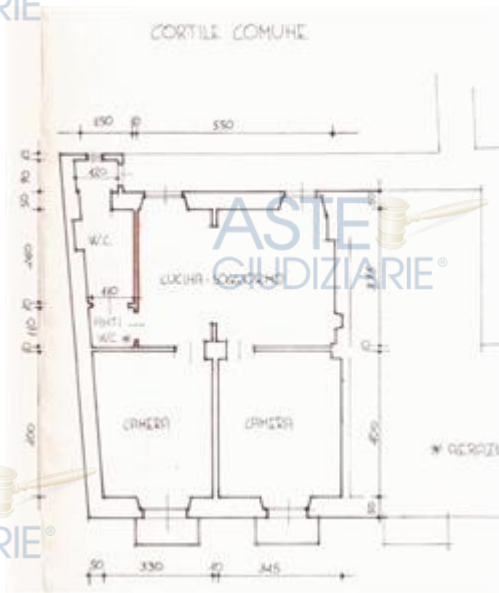
Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità rilevate sono sanabili mediante sia pratica CILA in sanatoria che con opere

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

Costi di regolarizzazione:

- opere da eseguire: €.1.500,00
- oneri professionali di regolarizzazione: €.1.000,00
- sanzioni: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



CRITICITÀ: BASSA

le seguenti difformità: plani
GIUDIZIARIE®
egolarizzabili mediante: va

forme al

ASTE

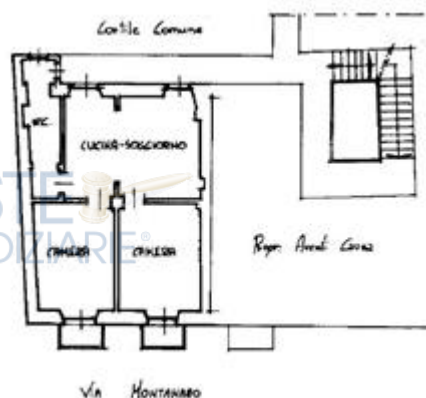
GIUDIZIARIE®



Costi di regolarizzazione:

- ASTE
GIUDIZIARIE
- Tempi nec
Questa situ

animetrico dei locali 



ASTE GIUDIZIARIE **8.3. CONT**

ASTE
IFORMITÀ
GIUDIZIARIE®



BENI IN TORINO VIA BRANDIZZO 4, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA BRANDIZZO 4, quartiere BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **74,50 mq** per la quota di:

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

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di cinque piani fuori terra oltre piano interrato edificato nella prima metà del secolo scorso. Al piano terra trovano collocazione esercizi commerciali di prossimità mentre ai piani si collocano unità immobiliari adibite alla civile abitazione. L'ingresso al condominio avviene da androne carraio comune a cui si accede a scala condominiale aperta. L'accesso all'alloggio avviene al secondo piano da ballatoio comune (la classica casa a ringhiera di Torino dei primi del 900'). L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno cucina due camere un bagno un ripostiglio e due cantine oltre a due balconi su via

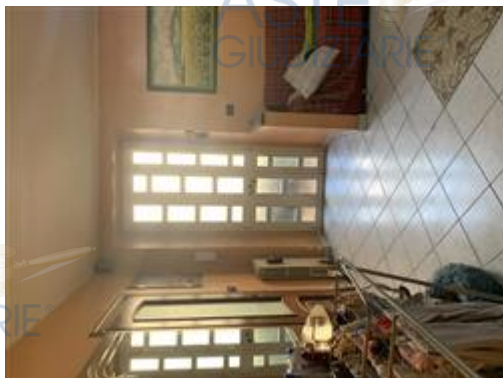
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° piano 3 fuori terra, ha un'altezza interna di 3m. Identificazione catastale:

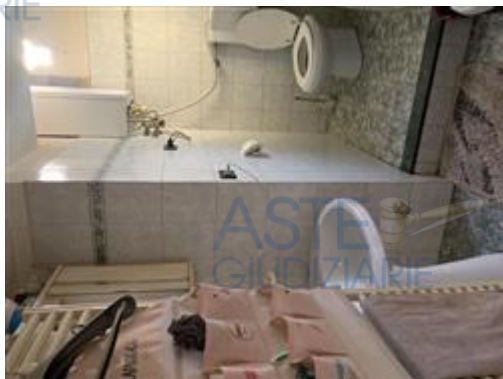
- foglio 1148 particella 701 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA BRANDIZZO 4, piano: 3 FT

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1929 ristrutturato nel 1999.



ingresso all'appartamento da ballatoio





ASTE GIUDIZIARIE

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le attività trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, frequentato da un numero limitato di mezzi di trasporto pubblico e privato.



ASTE GIUDIZIARIE®







QUALITÀ E
esposizione
panoramica

mediocre 

mediocre

mediocre

mediocre 

mediocre 

mediocre

mediocre

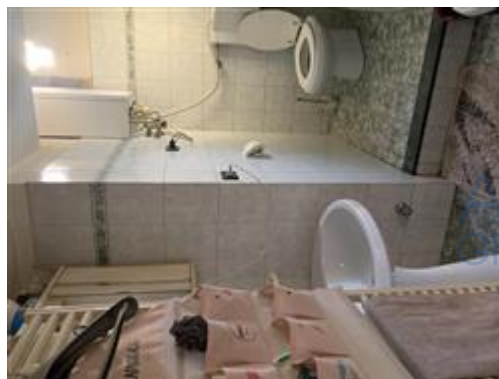
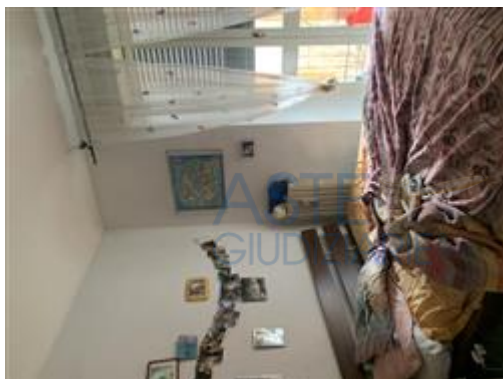
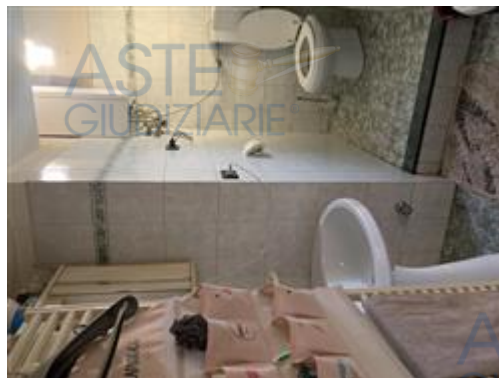
DESCRIZIONE
L'immobile
igienico, d

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
 . L'immobile in oggetto è composta da ingresso direttamente su soggiorno/cucina, bagno igienico, due camere ed un ripostiglio. Al piano interrato sono presenti due camere da letto.



ASTE
GIUDIZIARIE®

metre sul lato cortile si affaccia il balcone comune (ballatoio). Abbinato all'alloggio vi sono due cantine poste al piano interrato. Una delle due cantine pertinenziali risulta attualmente non agibili a seguito di un dissesto statico della soletta sovrastante. Il solaio è stato puntellato. In base alle indicazioni verbali raccolte dall'amministratore sono in corso le progettazioni per l'affidamento dei lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
cantine	12,00	x	25 %	=	3,00
balconi	3,00	x	50 %	=	1,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 8 di 10

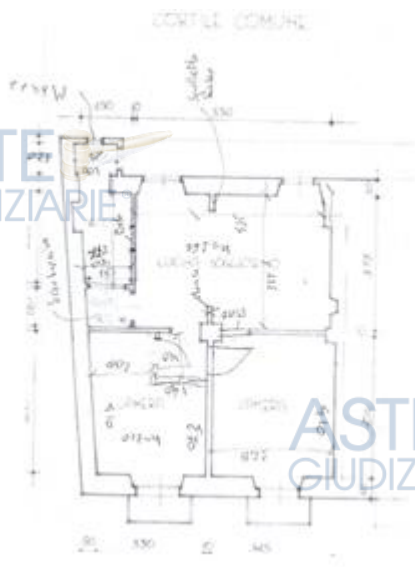
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

85,00

74,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

75.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	importo
riduzione per stato di vetustà	-3.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 71.250,00

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

€ 71.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo con i prezzi medi di mercato di zona

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare osservatorio immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 9 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,50	0,00	71.250,00	71.250,00
				71.250,00 €	71.250,00 €

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

€. 4.160,00

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

€. 67.090,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 1.200,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 956,00

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:

€. 64.934,00

data 11/04/2025

il tecnico incaricato
Fulvio Feraudi

