



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Nicoletta ALOJ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bruera

CF:BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA BEAULARD 42bis, della superficie commerciale di **81,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) di immobile privo di ascensore, la cui costruzione risale agli anni '50 del secolo scorso.

L'appartamento occupa l'intero piano quarto e risulta costituito da ingresso, cucina, 3 camere e servizio, con due balconi lato cortile e due balconi lato Via Beaulard.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (quinto f.t.), ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 1226 particella 414 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Beaulard 42bis, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/10/2013 Pratica n. TO0454066 in atti dal 30/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 401011.1/2013) Notifica n. TO0541797/2004, costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 73 pla 474 sub 5 per allineamento mappe;
Coerenze: Via Beaulard, vuoto su Condominio adiacente, affaccio su cortile, pianerottolo e vano scala a tre lati, condominio del civico numero 42.
La superficie catastale risulta essere di mq 89 totali e di mq 87 escluse le aree scoperte.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

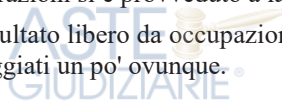


Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Stante la mancata presenza del debitore o di un suo incaricato al previsto sopralluogo del 25/03/2025, nonostante avesse ritirato la comunicazione inviata con lettera ordinaria e raccomandata, in data 25/06/2025 si è proceduto all'accesso forzoso, preventivamente comunicato al debitore, che non ha ritirato la raccomandata.

Al termine delle operazioni si è provveduto a lasciare sulla porta l'avviso per il ritiro delle chiavi.

L'appartamento è risultato libero da occupazione, ma completamente arredato e con numerosi capi di abbigliamento appoggiati un po' ovunque.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile risulta gravato dal solo atto di pignoramento.



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:

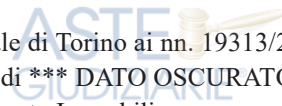
4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 19313/2021 di repertorio, trascritta il 05/01/2022 a Torino ai nn. 352/274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobiliare

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: € 700,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.400,00

Millesimi condominiali: 216

Ulteriori avvertenze:

Dal preventivo delle spese condominiali del 2025, il debito complessivo del Sig. [REDACTED] risulta ammontare ad € 19.893,13.

In detrazione è stato portato l'importo di € 1.400,00 corrispondente a due anni di spese condominiali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con le due successioni riportate, [REDACTED] è diventato proprietario della quota del 100% del bene.

In data 15/11/2024 è stata trascritta ai nn. 46350/35948 l'Accettazione Tacita di Eredità a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED], deceduta a [REDACTED].

In data 15/11/2024 è stata trascritta ai nn. 46351/35949 l'Accettazione Tacita di Eredità a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], deceduto in [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/09/1998), registrato il 26/02/1999 a Torino ai nn. 3/7884, trascritto il 03/09/2001 a Torino ai nn. 35158/23772.

Con la successione il Sig. [REDACTED] eredita dalla propria madre [REDACTED], la quota di 1/4 del bene.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 13/08/2018), con atto stipulato il 28/11/2018 a firma di Certificato di denuncia di successione ai nn. 94973/88888/18 di repertorio, trascritto il 29/11/2018 a Torino 1 ai nn. 48230/34351.

[REDACTED], già proprietario della quota di 1/4 per successione della propria madre, eredita i 3/4 del bene per successione del proprio padre [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/02/1974 fino al 13/08/2018), con atto stipulato il 25/02/1974 a firma di Notaio Piero Bourlot ai nn. 58644 di repertorio, trascritto il 25/03/1974 a Torino 1 ai nn. 9396/8258

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/02/1974 fino al 04/09/1998), con atto stipulato il 25/02/1974 a firma di Notaio Piero Bourlot ai nn. 58644 di repertorio, trascritto il 25/03/1974 a Torino 1 ai nn. 9396/8258

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967.

Nel 1952 è stata autorizzata la sopraelevazione di un piano, che costituisce l'attuale bene oggetto di perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 1212, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di 1 piano. La casa passa da 4 a 5 piani fuori terra, rilasciata il 20/10/1952 con il n. 1212 di protocollo, agibilità del 16/03/1954 con il n. 301 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano 4° (5° f.t.).

La sopraelevazione ed il Permesso di Abitazione riguardano il 4° piano (5° f.t.) oggetto della presente perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la sanatoria della piccola irregolarità è stata calcolata una spesa di € 2.000,00 comprensiva di sanzione e di onorari per il professionista.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E stato ricavato un ripostiglio al fondo del corridoio a sinistra di chi entra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Per presentazione CILA in sanatoria: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA BEAULARD 42BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO VIA BEAULARD 42bis, della superficie commerciale di **81,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) di immobile privo di ascensore, la cui costruzione risale agli anni '50 del secolo scorso.

L'appartamento occupa l'intero piano quarto e risulta costituito da ingresso, cucina, 3 camere e servizio, con due balconi lato cortile e due balconi lato Via Beaulard.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (quinto f.t.), ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 1226 particella 414 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Beaulard 42bis, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/10/2013 Pratica n. TO0454066 in atti dal 30/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 401011.1/2013) Notifica n. TO0541797/2004, costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 73 pla 474 sub 5 per allineamento mappe;
Coerenze: Via Beaulard, vuoto su Condominio adiacente, affaccio su cortile, pianerottolo e vano scala a tre lati, condominio del civico numero 42.
La superficie catastale risulta essere di mq 89 totali e di mq 87 escluse le aree scoperte.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1954.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio condominiale ha ingresso da un portone in ferro e vetri a due battenti, da cui si accede all'androne che da accesso al cortile interno ed al vano scale, nonché alla scala che conduce al piano cantine.

Quanto alle principali caratteristiche dell'edificio si segnala quanto segue:

Struttura portante in muratura

Tetto a falde con manto di tegole

facciata in mattoni a vista dal primo al quarto piano, in cemento decorato al piano terra/rialzato

Portone d'ingresso in ferro verniciato e vetri

Androne carraio con pavimento in quadratini di cemento e pareti ad intonaco tinte

Scala con gradini in marmo economico, ringhiera in ferro lavorato e mancorrente in legno

Porta di accesso all'appartamento in lamiera tinte (danneggiata durante le operazioni svolte per l'accesso forzoso)

Appartamento interamente pavimentato con piastrelle in ceramica, probabilmente degli anni '70

Pareti intonacate e tinte, ad eccezione di una parete della cucina rivestita con perlinatura in legno e delle pareti del bagno, rivestite con piastrelle di ceramica per tutta l'altezza

Porte interne in legno verniciato e vetri opacizzati, quasi certamente risalenti al periodo di costruzione

Serramenti esterni in pessime condizioni, costituiti da struttura in legno verniciato, vetri semplici e serrande esterne in legno, quasi tutte rotte e non funzionanti



ASTE
GIUDIZIARIE®

Caldia per l'acqua calda smontata e chiaramente non utilizzabile

Rilevata la presenza di una stufa a gas nell'appartamento, che risulta privo di riscaldamento centralizzato

Balconi realizzati in lastre di pietra

Nel complesso si tratta di un appartamento in cattive condizioni di uso e manutenzione, che richiede una totale ristrutturazione che comprenda anche il rifacimento degli impianti di acqua, luce e gas.

Si precisa che non è stato possibile visionare la cantina.

Per quanto riguarda l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), le ricerche effettuate sul sito della Regione Piemonte hanno dato esito negativo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
Balconi	8,00	x	50 %	=	4,00
Cantina	12,00	x	15 %	=	1,80
Totale:	96,00				81,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ritiene utile premettere che stante l'ubicazione al piano 4° (5° f.t.) privo di ascensore e le carenti condizioni di manutenzione dell'immobile, la sua alienazione potrebbe rivelarsi piuttosto difficile, per cui anche il valore verrà determinato in funzione di queste problematiche in modo da rendere la sua alienazione più interessante.

Ai fini della individuazione del valore dei beni, si è proceduto ad effettuare indagini di mercato in zona ed a visionare i borsini immobiliari, con riferimento

anche ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Le indagini effettuate, completate con la disamina di annunci di vendite immobiliari nella località, hanno permesso di rilevare che in zona il valore delle abitazioni oscilla da un minimo di circa 1.500/1.700,00 €/mq ad un massimo di oltre 2.000,00/mq per quelle più belle; dal canto suo l'OMI riporta per abitazioni di tipo economico in normali condizioni dei valori compresi tra i 1.200,00 ed i 1.800,00 €/mq.

Tuttavia, tenuto conto delle cattive condizioni di uso e manutenzione, che impongono un pressoché totale rifacimento di tutti gli impianti, pavimenti e serramenti, nonché il fatto che l'appartamento è ubicato al quarto piano (5° f.t.) privo di ascensore, il sottoscritto ritiene che il valore unitario da attribuire ai beni possa ragionevolmente essere identificato in circa € 600,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: annunci di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	81,80	0,00	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	48.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile

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

€ 2.000,00

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

€ 46.000,00

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:

€. 600,00

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

€. 1.400,00

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:

€. 44.000,00

data 09/10/2025



il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera

