



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

265/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa IVANA PEILA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO GULOTTA

CF: GLTMRZ57T15L219P

con studio in TORINO (TO) VIA MARCO POLO 27

telefono: 3355289091

email: maurizio.gulotta@libero.it

PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 265/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a TORINO via Soana 9, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra, con accesso diretto da via Soana, costituito da una porzione ubicata nel fabbricato elevato a quattro piani fuori terra ed altra porzione, comunicante con la prima, costituita da un basso fabbricato posto nel cortile il tutto formante unico corpo posto alle coerenza di: via Soana, altra unità immobiliare, cortile comune, androne condominiale. Internamente risulta suddiviso in due parti aventi accesso una dalla via Soana e l'altra dal cortile. In ciascuna delle due porzioni sono presenti due bagni privi di finestre ed il locale principale è a sua volta diviso in due ambienti mediante tramezzature in cartongesso. Il basso fabbricato è munito di una porta di accesso e di due finestrate, mentre la parte verso strada è accessibile attraverso un portone carraio parzialmente chiuso da una muratura interna. Le pareti sono intonacate ed i pavimenti sono in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di acqua potabile, impianti fognario ed elettrico. Si riscontrano in generale cattive condizioni di manutenzione. Le suddivisioni interne ed i due bagni risultano essere stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 196 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 132,99 Euro, indirizzo catastale: via Soana 9 - Torino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Soana, altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1927.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.261,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'immobile risulta essere legittimamente autorizzato come magazzino ma suddiviso in due parti utilizzate come residenza dagli occupanti in assenza di regolare contratto d'affitto.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 11712/1 di repertorio, iscritta il 24/04/2014 a Torino 1 ai nn. 12992/1622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 83.622,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 11712/2 di repertorio, iscritta il 24/04/2014 a Torino 1 ai nn. 12992/1622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 38.766,39

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/10/2025 ai nn. 3039/11016 di repertorio, iscritta il 23/06/2016 a Torino 1 ai nn. 23771/3598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 582.329,56.

Importo capitale: 291.164,78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/10/2025 ai nn. 8587/2025 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 a Torino 1 ai nn. 18320/13850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.771,74
Millesimi condominiali:	135

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 05/11/2022 a firma di Notaio Berruto Angelo ai nn. 19380 di repertorio, trascritto il 08/11/2022 a Torino 1 ai nn. 50657/34459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1986), con atto stipulato il 31/07/1986 a firma di Notaio Viscusi ai nn. 231751/14492 di repertorio, registrato il 08/08/1986 a Torino ai nn. 45488

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA - Denuncia Inizio Attività - legge 662/96 N. **2003-9-1283**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e Variazione di destinazione, presentata il 03/02/2003, rilasciata il 08/04/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

La variazione di destinazione d'uso oggetto della DIA si riferisce alla trasformazione da magazzino a residenza. Non risulta presentata fine lavori e variazione catastale entro i termini di tre anni. In assenza di fine lavori le opere sono prive di legittimità amministrativa. Lo stato attuale accertato risulta difforme al progetto allegato alla DIA.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1987-1-3183**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica esterna a basso fabbricato, presentata il 10/07/1987 con il n. 3183 di protocollo, rilasciata il 15/09/1988 con il n. 2885 di protocollo

Concessione edilizia N. **86-11-7967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica androne carraio e costruzione di basso fabbricato, presentata il 25/02/1986, rilasciata il 15/09/1988 con il n. 228 di protocollo.

La concessione edilizia richiama e prende atto del condono edilizio in sanatoria n°322/5/88.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera varianti approvate al 30.06.2025, l'immobile ricade in zona Urbana storico ambientale 27 (ZUSA27) - Residenza R2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiario 1,35 mq/mq - Interventi consentiti per gli edifici caratterizzanti il

tessuto storico: Restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato legittimo dell'immobile è riferibile all'autorizzazione edilizia Comune di Torino protocollo 1987-1-3183 rilasciata in data 15.09.1988 n°2885, per la "Modifica del basso fabbricato", in quanto la DIA presentata in data 03.02.2003 col protocollo 2003-9-1283 per "Variazione di destinazione d'uso e modifiche interne", che avrebbe dovuto variare la destinazione da magazzino a residenza, non risulta essere stata ultimata nei tempi concessi, non risultando depositata la denuncia di fine lavori e la necessaria variazione catastale. Lo stato di fatto attuale risulta pertanto difforme, sia per diversa destinazione d'uso che per diversa distribuzione interna. Allo stato legittimo risulta un magazzino accatastato come C/2 che necessita della demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio e non sanabili perché in contrasto con le norme igienico edilizie di cui al D.M. 5.07.1975 (insufficienza di superfici minime dei locali e aerilluminanti e per la mancanza di antibagno e dei requisiti di accessibilità ed adattabilità di cui al D.M. 236/89).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle difformità riscontrate rispetto allo stato legittimo di cui all'autorizzazione edilizia del 15/09/1988 n°2885, attraverso la demolizione dei tramezzi murari interni, confermando la destinazione a magazzino.

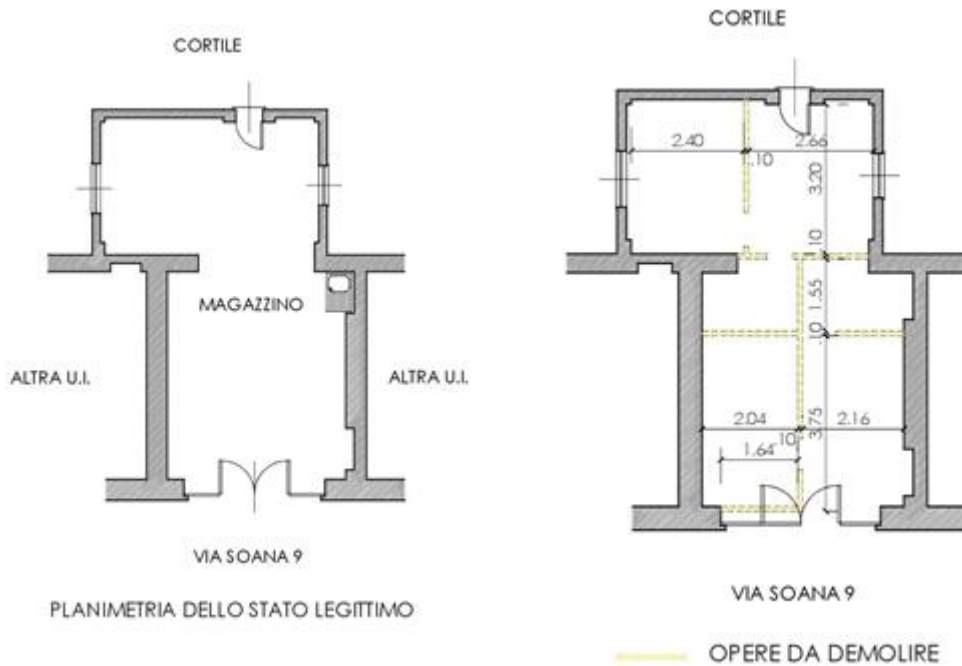
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione di tramezzi interni e presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività SCIA: €5.500,00
- Spese tecniche di redazione progetto: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riferibile allo stato legittimo dell'immobile di cui all'Autorizzazione edilizia del 15.09.1988 n°2885 da considerarsi a seguito dei lavori di demolizione delle difformità edilizie riscontrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di dichiarazione di conformità degli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione ed adeguamento di parti di impianto elettrico e rilascio della dichiarazione di conformità di cui al D.M. 37/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto elettrico e rilascio della dichiarazione di conformità.: €1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

BENI IN TORINO VIA SOANA 9, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a TORINO via Soana 9, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra, con accesso diretto da via Soana, costituito da una porzione ubicata nel fabbricato elevato a quattro piani fuori terra ed altra porzione, comunicante con la prima, costituita da un basso fabbricato posto nel cortile il tutto formante unico corpo posto alle coerenze di: via Soana, altra unità immobiliare, cortile comune, androne condominiale. Internamente risulta suddiviso in due parti aventi accesso una dalla via Soana e l'altra dal cortile. In ciascuna delle due porzioni sono presenti due bagni privi di finestre ed il locale principale è a sua volta diviso in due ambienti mediante tramezzature in cartongesso. Il basso fabbricato è munito di una porta di accesso e di due finestrate, mentre la parte verso strada è accessibile attraverso un portone carraio parzialmente chiuso da una muratura interna. Le pareti sono intonacate ed i pavimenti sono in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di acqua potabile, impianti fognario ed elettrico. Si riscontrano in generale cattive condizioni di manutenzione. Le suddivisioni interne ed i due bagni risultano essere stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di metri 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 196 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 132,99 Euro, indirizzo catastale: via Soana 9 - Torino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Soana, altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1927.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 300

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

scarso

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

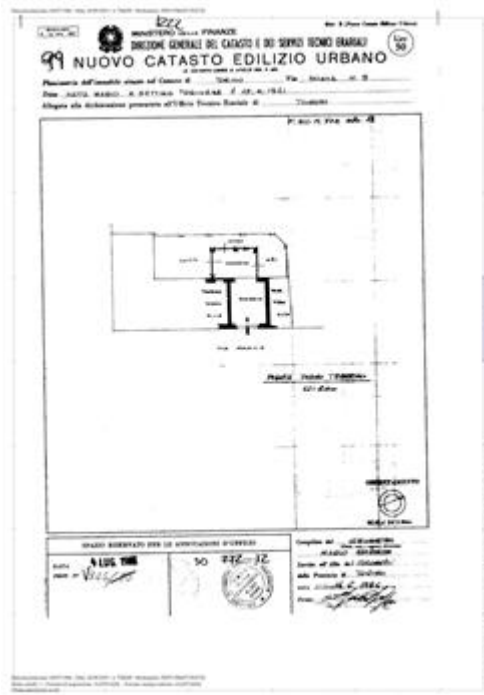
L'unità immobiliare necessita di regolarizzazione edilizia in quanto nel 2003 era stata presentata una DIA per variazione di destinazione d'uso e modifiche interne per trasformare il magazzino in residenza. Lo stato attuale non rispecchia quanto indicato nel progetto di cui alla DIA e non risulta essere stata presentata la fine lavori e la variazione catastale. Si deve pertanto considerare ancora magazzino e demolire le opere interne abusivamente eseguite in assenza di titolo edilizio e non sanabili perchè in contrasto con le norme igienico edilizie per insufficienza di superfici aero-illuminanti e mancanza di antibagno.

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 esterna lorda	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia Domus Immobiliare

Descrizione: Magazzino al piano terra

Indirizzo: Torino, via Leinì 3

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 608,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 26.600,00 pari a 578,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia Tempocasa

Descrizione: Locale adibito a magazzino

Indirizzo: via Montanaro 16 - Torino

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 37.050,00 pari a 617,50 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	26.600,00	37.050,00
Consistenza	49,00	46,00	60,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	608,70	650,00
Piano	7,00	0,00	0,00
altezza interna	6,00	0,00	0,00
accesso	7,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	22,17	30,88
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	578,26	578,26
Piano	5 %	0,00	0,00
altezza interna	3 %	0,00	0,00
accesso	5 %	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		26.600,00	37.050,00
Data [mesi]		0,00	0,00

Prezzo unitario	1.734,78	-6.360,87
Piano	0,00	0,00
altezza interna	0,00	0,00
accesso	0,00	0,00
Prezzo corretto	28.334,78	30.689,13

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **29.511,96**
 Divergenza: 7,67% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 602,28 = **29.511,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.511,72**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.511,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.

Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Domus Real Estate - Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	deposito commerciale	49,00	0,00	29.511,72	29.511,72
				29.511,72 €	29.511,72 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.261,72**

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: **€. 2.126,17**

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: **€. 135,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

data 10/11/2025

il tecnico incaricato
MAURIZIO GULOTTA