



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

268/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Ivana PEILA

CUSTODE:

Dott.ssa Stefania GILARDINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 268/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Soana 9, quartiere Barriera di Milano per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, via Soana, 9, entrostante ad area di totali mq. 240, distinta al Catasto terreni al Foglio 1149 particella n. 196, ed è composto da ingresso-disimpegno, camera, tinello e cucinino, ripostiglio, servizio igienico e due balconi, oltre a cantina al piano sotterraneo e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,95 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 196 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Soana 9, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 27/03/2006 Pratica n. TO0131824 - Allineamento mappe
Coerenze: da nord, in senso orario, cortile condominiale, altra u.i., via Soana, condominio via Soana n. 7 e condominio via Sesia, 4, per l'appartamento al piano 3°, altra u.i., terrapieno via Soana, altra u.i. e disimpegno comune per la cantina al piano sotterraneo.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1927.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'appartamento risulta a disposizione degli esecutati e, al momento del sopralluogo, parzialmente sgombro da mobili e suppellettili.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 1 non risultano in essere atti privati di locazione e/o comodato in capo agli esecutati quali danti causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla visura effettuata in data 15/10/2025 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alla data del pignoramento.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato, non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

In merito agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., considerato che l'immobile è situato nel Comune di Torino, da ricerche effettuate dallo scrivente presso lo specifico Ufficio della Regione Piemonte, Commissariato per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, si dà atto che con l'istanza n. 67.4.1 del 12.01.31 in risposta alla Circolare 20 del dicembre 1930, la Città di Torino comunica che *nel territorio di questo Comune non esistono beni attualmente o in passato oggetto di uso civico.*

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, iscritta il 02/08/2006 a Torino 1 ai nn. 40646/11202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario rogito notaio Cinzia Castellano del 28/07/2006, repertorio n. 38557/8757.

Importo ipoteca: 182.400,00.

Importo capitale: 91.200,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/05/2007 a Torino 1 ai nn. 27747/7113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Torino del 12/04/2007 rep. 7684/2007.



Importo ipoteca: 2.672,80.

Importo capitale: 1.770,80.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11.

Si precisa che la suddetta ipoteca giudiziale è stata erroneamente iscritta contro BELCAID Mustapha per l'intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 05/08/2011 a Torino 1 ai nn. 31852/21677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da notifica Ufficiale Giudiziario di Torino del 17.06.2011, repertorio n. 16537 per il credito di Euro 12.799,59.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

pignoramento, trascritta il 29/05/2025 a Torino 1 ai nn. 23453/17745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da notifica Ufficiale Giudiziario di Torino del 22/04/2025 repertorio n. 8579/2025.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

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: **€. 770,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.250,00**

Millesimi condominiali: **80**

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile in Torino, via Soana n. 9, depositato con Atto del Notaio Viscusi in data 01/06/1979, repertorio n. 206643/5844, registrato a Torino il 20/06/1979 al n. 30395, fornito in copia dall'Amministratore, *Studio Oderda Giuseppe, via Roma, 14 - Fossano*, non prevede particolari prescrizioni oltre a quelle di normale consuetudine e dà atto che il Condominio è composto da una casa ad uso civile abitazione, formata da quattro piani fuori terra, oltre al piano delle cantine e sottotetto ed è sprovvista di impianto di riscaldamento, di ascensore e di servizio di portierato; particolare riferimento all'art. 3, riguardante l'accesso alle unità ai piani *attraverso la balconata disposta verso cortile, che è quindi gravata di passaggio degli aventi diritto, i quali sono tenuti a provvedere, in equa misura, alle opere di manutenzione e pulizia e permettere l'uso di battitura panni e stenditura.* Nella allegata Tabella dei millesimi di comproprietà delle parti comuni, all'unità oggetto di pignoramento sono indicati 80 millesimi

Nel riparto consuntivo delle spese di esercizio 01.01.2024 / 31.12.2024, a carico dell'u.i. vengono attribuiti euro 771,32 per una quota di spese generali, di gestione ed acqua



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Notaio Cinzia CASTELLANO ai nn. 38556/8756 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a Torino 1 ai nn. 40645/24222.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 10/06/2003 a firma di Notaio Giorgio PEROTTI ai nn. 247082 di repertorio, trascritto il 17/06/2003 a Torino 1 ai nn. 28743/19274.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 1109, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione casa, presentata il 01/01/1927 con il n. 1927 1 984 di protocollo, rilasciata il 29/08/1927 con il n. 1109 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Torino via Soana 9

Autorizzazione Edilizia N. 900 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 04/03/1985 con il n. 1985 1 1187 di protocollo, rilasciata il 13/05/1985 con il n. 900 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al piano terzo in Torino, via Soana, 9 .

Autorizzazione di Variante in corso d'opera n° 1200 del 30/09/1986 presentata il 27/01/1986 prot. 1986 1 480

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRGC approvate in data 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA27). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area Residenziale R2 - Indice di edificabilità fondiario : 1.35 mq/mq

Edificio caratterizzante il tessuto storico

Art. Norme Tecniche di Attuazione n. 4-8-11e 26

. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato in Torino Via Soana n. 9.

Interventi consentiti: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, via Soana, 9 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1149 n° 196 subalterno 11

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

BENI IN TORINO VIA SOANA 9, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Soana 9, quartiere Barriera di Milano per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, via Soana, 9, entrostante ad area di totali mq. 240, distinta al Catasto terreni al Foglio 1149 particella n. 196, ed è composto da ingresso-disimpegno, camera, tinello e cucinino, ripostiglio, servizio igienico e due balconi, oltre a cantina al piano sotterraneo e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,95 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 196 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Soana 9, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 27/03/2006 Pratica n. TO0131824 - Allineamento mappe
Coerenze: da nord, in senso orario, cortile condominiale, altra u.i., via Soana, condominio via Soana n. 7 e condominio via Sesia, 4, per l'appartamento al piano 3°, altra u.i., terrapieno via

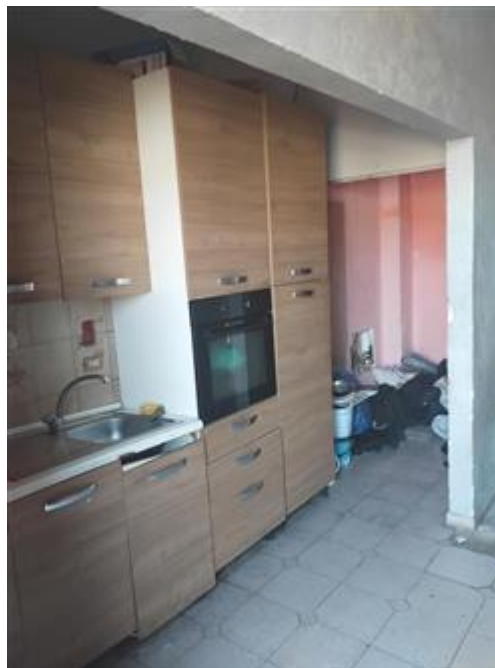


Soana, altra u.i. e disimpegno comune per la cantina al piano sotterraneo.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1927.



Veduta prospetto sud-est (su via Soana) del condominio



Veduta interno cucinino e ripostiglio



Veduta interno tinello



Veduta interno servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Giovanni Bosco, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parrocchia Maria Regina della Pace.



Parrocchia Maria Regina della Pace

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.

autostrada distante 5 Km.

ferrovia distante 3 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattroneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in mattoni e rivestimenti esterni in intonaco a calce, balconi in cemento con ringhiere in ferro lavorato, serramenti esterni in metallo al piano terreno e in legno con avvolgibili ai piani superiori, pavimentazione atrio di accesso in piastrelle di ceramica e scale condominiali in lastre di pietra, è dotato di impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui e non è dotato di ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nel servizio igienico ed nel cucinino, pavimenti in piastrelle di ceramica ed in tessere di gres antigelive sui balconi, porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è parzialmente dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio, mancante di caldaia a gas.

Da verifica eseguita in data 17/10/2025 presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemomnte, l'appartamento pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.



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
Totale:	0,00		0,00

PIANTA PIANO TERZO (4° F.T.) (H.m. 2,95)
Scala 1:100



Planimetria appartamento piano terzo

PIANTA PIANO INTERRATO (H.m. 2,75)
Scala 1:100



Planimetria cantina piano sotterraneo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al p. 1° di ingresso, soggiorno, cucinino, una camera e bagno, senza ascensore + cantina al p.s

Indirizzo: Torino via Scarlatti 16

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie: 0



Prezzo: 35.000,00 pari a 614,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al p.T-Rialzato di ingresso, una camera, soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo e balcone, senza ascensore + cantina al p.S.

Indirizzo: Torino via Baltea 27

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al p.2° di ingresso, una camera, cucina, bagno e due balconi, senza ascensore + cantina al p.S.

Indirizzo: Torino via Scarlatti 30

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 612,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione (ante anno 1900) e sopraelevazione (anno 1927), dello scadente stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 500,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio, per un terzo la superficie dei balconi e per un quarto quella della cantina al piano interrato e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$\text{mq.} (4,80 \times 5,85) + (5,30 \times 5,70) + (2,55 \times 0,90) \times 1/3 + (5,45 \times 1,00) \times 1/3 + [(1,45 \times 4,45) \times (0,95 \times 2,80)] \times 1/4 = \text{mq.} 63,14 = \text{€} 63,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$\text{mq.} 63,00 \times \text{€} / \text{mq.} 500,00 = \text{€} 31.500,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **31.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Torino, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

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, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare F.I.M.A.A., Borsino FURBATTO, ed inoltre: comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				31.500,00 €	31.500,00 €

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: **€. 31.500,00**

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: **€. 1.575,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 917,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 8,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.000,00**



data 20/10/2025

il tecnico incaricato
Mauro Barotto

