



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

254/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Avv. Valentina BARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Enrico Bianchi

CF:BNCNRN72A10L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S. CLEMENTE, 22

telefono: 01119823385

fax: 01119837184

email: bianchi@studiobianchi.biz

PEC: andrea.bianchi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 254/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TORINO via Carrera Valentino 158 bis, della superficie commerciale di **58,00** mq per l'intero della piena proprietà in capo a [REDACTED] infra generalizzato [REDACTED]

**** * 58,00 ****

Nello stabile in condominio sito in Torino alla via Carrera civico 158 bis, porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 58mq circa e, precisamente:

piano quarto: alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, due balconi quale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra* con il numero arabo "14" salvo se altre; coerente con alloggio "13", distacco su via Carrera Valentino, pianerottolo e vano scale comune, distacco su cortile comune, salvo se altre;

piano cantine: un vano ad uso cantina, qquale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra* con il numero arabo "12" salvo se altre; coerente con cantina "11", corridoio comune, cantina "13", salvo se altre;

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita a rogito notaio Paolo OSELLA del 16 giugno 20091 rep. 54267, racc. 27519, dal regolamento di condominio nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

Si precisa che la porzione di stabile staggita è regolata da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Aldo ANNESE del 18 giugno 1997 rep. 66409 debiotamente traccrito in data 17.07.1997 ai nn. 18379/12128. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita a livello di censi e pratiche giudiziarie in corso soggette a pubblicità immobiliare.

**** * 58,00 ****

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità

immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano arretrato e cantina. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale in metallo dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo. La facciata è in mattoni a vista e parte in mosaico; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi. L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle di graniglia con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario con boiler elettrico dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato manutentivo corrente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4, interno 14. Identificazione catastale:

- foglio 1166 particella 151 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, consistenza 3 vani, classe 5, superficie catastale Totale 59mq, superficie escluse le aree scoperte 57mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Valentino Carrera n. 158 bis., piano: S1 - 4 (erroneamente indicato come piano secondo), intestato a *****.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00

Data di conclusione della relazione:	20/02/2026
--------------------------------------	-------------------

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, quale abitazione principale, dal debitore esecutato e, dunque, ai fini estimativi, si considera l'immobile come libero. Da un successivo formale controllo presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di titoli di occupazione opponibili alla procedura.

Si precisa, per quanto occorra, che il debitore non utilizza abitualmente l'immobile come da informativa del Custode Giudiziario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, euro 35,00 per la nota di iscrizione con incombenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

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 derivante da mutuo fondiario, stipulata il 16 giugno 2009 a rogito notaio Paolo OSELLA, rep n. 54268/27520 ed iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 09 luglio 2009 ai nn. 26074/5254 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 184.000,00.

Importo capitale: euro 92.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Torino, via Carrera n. 158bis

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Verbale di pignoramento trascritto in data 31 luglio 2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. 32880/25751 a favore del *****.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Torino, via Carrera 158bis

Verbale di pignoramento trascritto in data 20 maggio 2025 ai nn. 21734/16482 presso la Conservatoria di Torino 1 a favore del *****.

La formalità è riferita solamente a immobile sito a Torino, via Carrera n. 158b

Verbale di pignoramento trascritto in data 14 febbraio 2025 ai nn. 5916/4481 presso la Conservatoria di Torino 1 a favore del *****.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Torino, via Carrera n. 158b

Verbale di pignoramento trascritto in data 18 luglio 2025 ai nn. 32552/24525 presso la

Conservatoria di Torino 1 a favore del *****.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Torino, via Zumaglia 71 e via Carrera n. 158b

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.349,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per l'intero della piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo OSELLA del 16 giugno 2009 rep. n. 54267/27519 debitamente registrato e trascritto in data 09 luglio 2009 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. 26073/17078.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

***** per l'intero della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio De Leo del 09 gennaio 2002 rep 143816 debitamente registrato e trascritto presso la competente conservatoria di Torino 1 ai nn. 2042/1389.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino l'unità immobiliare staggita risulta edificata anteriormente al 1967 e sottoposta ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia prot. nr. 1958 1 11742 del 22.12.1958 per nuova costruzione;
- Concessione edilizia prot. nr. 1959 1 10867 del 18.05.1969 per sopraelevazione di un piano;
- Autorizzazione all'abitabilità prot. nr. 1962 2 18006 del 16.01.1962;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto risulta non conforme a quanto concesso.

Difatti lo stato di fatto risulta coincidente con la planimetria catastale. Tuttavia la planimetria comunale che raffigura il piano tipo prevede una distribuzione interna totalmente diversa rispetto lo stato attuale rappresentando gli alloggi con dimensioni maggiori e distribuzioni interne diverse rispetto all'unità staggita. Inoltre la concessione raffigura solamente un lotto in luogo dei tre corpi di fabbrica contigui realizzati.

In merito alla regolarizzazione lo scrivente riferisce che la corretta procedura di regolarizzazione del bene preveda, a cura e spese del futuro aggiudicatario, la presentazione di una SCIA alternativa al permesso di costruire, previo consenso del condominio, al fine di rappresentare correttamente l'intero edificio con un costo non inferiore ad euro 2.500,00 limitatamente all'unità pignorata al netto delle sanzioni comunali.

L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile con un costo di euro 350,00 oltre iva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione planimetrica dell'intero piano.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante la presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire con un costo di non meno di €.2.500,00 oltre oneri di legge e sanzioni ove dovute

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 CARRERA VALENTINO 158 BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via Carrera Valentino 158 bis, della superficie commerciale di **58,00** mq per l'intero della piena proprietà in capo a [REDACTED] [REDACTED] infra generalizzato

**** * * * * *

Nello stabile in condominio sito in Torino alla via Carrera civico 158 bis, porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superfice commerciale di 58mq circa e, precisamente:

piano quarto: alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, due balconi quale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di *cui infra* con il numero arabo "14" salvo se altre; coerente con alloggio "13", distacco su via Carrera Valentino, pianerottolo e vano scale comune, distacco su cortile comune, salvo se altre;

piano cantine: un vano ad uso cantina, qqale meglio risulta raffigurato nella planimetria allegata nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra con il numero arabo "12" salvo se altre; coerente con cantina "11", corridoio comune, cantina "13", salvo se altre;

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita a rogito notaio Paolo OSELLA del 16 giugno 20091 rep. 54267, racc. 27519, dal regolamento di condominio nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

Si precisa che la porzione di stabile staggita è regolata da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Aldo ANNESE del 18 giugno 1997 rep. 66409 debitamente trascritto in data 17.07.1997 ai nn. 18379/12128. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita a livello di censi e pratiche giudiziarie in corso soggette a pubblicità immobiliare.

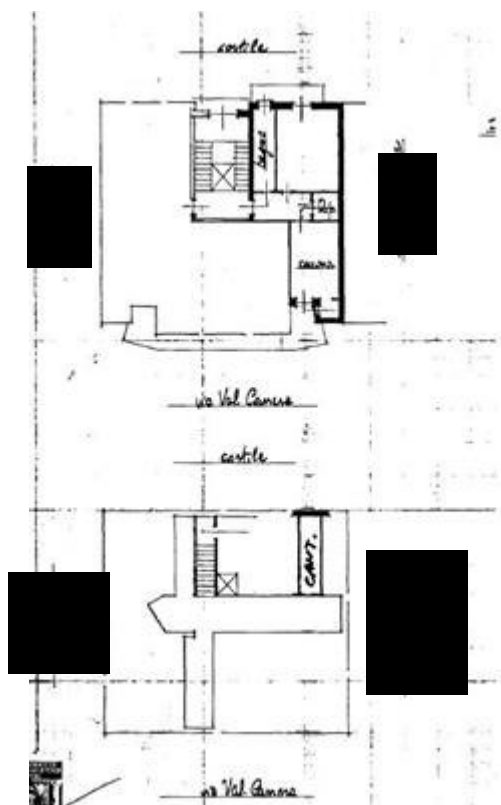
**** * * * * *

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano arretrato e cantina. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale in metallo dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo. La facciata è in mattoni a vista e parte in mosaico; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è a

doppia falda con copertura in coppi. L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle di graniglia con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario con boiler elettrico dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato manutentivo corrente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4, interno 14. Identificazione catastale:

- foglio 1166 particella 151 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, consistenza 3 vani, classe 5, superficie catastale Totale 59mq, superficie escluse le aree scoperte 57mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Valentino Carrera n. 158 bis., piano: S1 - 4 (erroneamente indicato come piano secondo), *****.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



livello di piano:

panoramicità:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
alloggio per civile abitazione con cantina	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 1.400,00 = **81.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito nr. 10 (**dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020**).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,00	0,00	81.200,00	81.200,00
				81.200,00 €	81.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.700,00**

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: **€. 3.935,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.349,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -1,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.500,00**

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Andrea Enrico Bianchi