



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

350/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Omissis 1

DEBITORE:

Omissis 2, Omissis 3

CREDITORI INTERVENUTI:

TERZO

GIUDICE:

dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Dott.ssa RAFFAELLA PONZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferrero

CF:FRRMSM69E31A662G

con studio in CERRETO D'ASTI (AT) VIA INSERRA, 35

telefono: 003901119838543

email: ferrero@studioferrero.eu

PEC: massimo.ferrero@ingspec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 459/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a Pianezza, via Cervino 8 int.2, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Omissis 1)
- 1/2 di piena proprietà (Omissis 2)

L'immobile è collocato all'interno del Condominio di via Cervino 8 int.2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T primo piano f.t. .Identificazione catastale:

- Foglio **14** Particella **844** Subalterno **5** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, dati di superficie: Totale: 96 m², rendita **593,93** euro, indirizzo catastale: via Cervino 8, piano: T-S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	--
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.250,00
Data della valutazione:	27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza di un esecutato. Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta occupato da un esecutato insieme alla propria figlia.

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: Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Pianezza in data 20 ottobre 1982 Rep. 887, a rogito Segretario Generale del Comune di Pianezza, Dott. Edoardo SORTINO e appendice del 4 luglio 1983. Si segnala in particolare:

- Criteri e modalità sulla determinazione del prezzo delle cessioni successive alla prima [... *obbligo di pagamento a favore, del Comune o consorzio di Comuni, che a ,suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica...*]
- Criteri e modalità per la vendita e la locazione degli alloggi [disciplina i requisiti di acquisto gli immobili ed i limiti di destinazione d'uso];
- Prelazioni del Comune [obbligo di comunicazione al comune dell'alienazione mediante raccomandata];

Si allega la convenzione per determinare limiti e modalità di trasferimento della proprietà e destinazione d'uso.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 02/08/2007 a Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. RG. 44339 RP. 10915, a favore Omissis 4, contro Omissis 2 e Omissis 3, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 180.000,00 €

Oneri di cancellazione: imposta di bollo euro 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 27/05/2025 a Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn.

RG.22937 RP 17166, a favore di Omissis 1, contro Omissis 2 e Omissis 3, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: € 2.388,52

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 660,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.938,73

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (riscaldamento): € 1.484,71

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio inviava al sottoscritto copia del regolamento, allegato alla presente, il quale tra i vari punti regola i rapporti fra i fabbricati per le aree comuni, l'amministrazione, la compartecipazione alle spese di gestione e manutenzione delle parti e servizi comuni.

Si richiama il cap. 8 del Regolamento a cui si rimanda per maggiori dettagli in merito al di ritto di prelazione del comune di Pianezza in caso di trasferimento di proprietà.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., non si segnalano particolari limitazioni/restrizioni per le opere di ristrutturazione interna della U.I. Infatti, l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella classe di destinazione BE del P.R.G.C. di Pianezza ovvero "A prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita". Sussistono limiti alle opere disciplinati dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Pianezza in data 20 ottobre 1982 Rep. 887, a rogito Segretario Generale del Comune di Pianezza, Dott. Edoardo SORTINO e appendice del 4 luglio 1983.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore l'area risulta essere in classe 1 "nessuna limitazione alle scelte urbanistiche".

Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC – settore edilizia Privata del Comune di PIANEZZA

Non risulta presente Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Omissis 1 per la quota di ½ e Omissis 2 per la quota di ½, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato il 25/07/2007 a firma del notaio D'ALIA BARBARA ai nn. 16441/4890 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 a Torino ai nn. RG 44338 e RP 26206

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissi 5 per la quota di 1/2 e Omissi 6 per la quota di 1/2 in forza in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato il 30/06/2006 a firma del notaio Sindona Sergio ai nn. 62792/16752 di repertorio, trascritto il 10/07/2003 a Torino ai nn. RG 32647 e RP 22927

Omissi 7 per la quota di 1/1 in forza in forza di ATTO D COMPRAVENDITA stipulato il 1/02/1996 a firma del notaio Rosario Anzalone ai nn. 86287/7609 di repertorio, trascritto il 5/02/1996 a Torino ai nn. RG 3588 e RP 2595

NOTA: Si Segnala che la certificazione Ipotecaria risulta priva dell'indicazione dei proprietari nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 3423/673 del 20/10/1982
- variante n. 3608/823 del 14/06/1984
- autorizzazione all'abitabilità n. 3423/3608 del 12/4/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: LIEVI DIFFORMITÀ INTERNE DERIVANTI DA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI OLTRE A TOLLERANZE COSTRUTTIVE SANABILI MEDIANTE CILA IN SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: LIEVI DIFFORMITÀ DA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ – EDIFICIO ELEVATO SECONDO CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI PIANEZZA IN DATA 20 OTTOBRE 1982 REP. 887, A ROGITO SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI PIANEZZA, DOTT. EDOARDO SORTINO E APPENDICE DEL 4 LUGLIO 1983

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, VIA CERVIO 8 int. 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIANEZZA, via Cervino n° 8 int. 2, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Omissis 1)
- 1/2 di piena proprietà (Omissis 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- Foglio 14 Particella 844 Subalterno 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, dati di superficie: Totale: 96 m2, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: via Cervino 8, piano: T-S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica ad ovest del comune di pianezza in un'area residenziale, la disponibilità di parcheggio è buona.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La unità immobiliare risulta inserito al piano terra (primo f.t.) di un corpo fabbrica composto complessivamente da n° 3 piani fuori terra oltre al piano interrato.

La tipologia edilizia è del tipo "edificio in linea" con struttura portante in cls armato e tamponamenti in laterizio.

L'unità immobiliare è composta sostanzialmente da ingresso/corridoio dal quale si accede di fronte al soggiorno living con cucina nel quale. In fondo al corridoio sono presenti 2 camere da letto con affaccio lato nord. La prima camera (fronte corridoio) è dotata di finestra aggettante su balcone, la seconda camera è dotata di porta finestra; si segnala che entrambi gli infissi sono dotati di inferiate di sicurezza. Adiacente alla seconda camera è presente il bagno principale e di fronte un piccolo ripostiglio. Si segnala la presenza di un ulteriore bagno con accesso dal soggiorno che è risultato, al

momento del sopralluogo, completamente demolito. È presente un balcone verandato al quale si accede dal soggiorno. Il riscaldamento è centralizzato e i radiatori sono dotati di valvole termostatiche con contabilizzatori di calore.

Gli infissi esterni dotati di vetro camera appaiono di recente installazione.

Sono presenti difformità consistenti nella rimozione dei tramezzi che originariamente dividevano la cucina e un tramezzo nel corridoio che divideva zona giorno e zona notte.

I fornelli sono alimentati a gas.

Gli impianti elettrico e idrico sono apparsi funzionanti. Il sottoscritto, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico e adduzione gas) prima dell'utilizzo.

In generale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione più che discreto ad esclusione del bagno demolito. Lo stabile condominiale si presenta in buono stato di manutenzione

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
Appartamento civile	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio, tenuto conto di:*

- Vetustà: 0,9;
- Piano
- esposizione: 1
- servizi igienici (doppio)
- stato di conservazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene effettuata un'analisi in base ad altri appartamenti in vendita nella zona. Vengono visualizzati siti come Immobiliare, Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 1.300,00 = **117.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 117.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 117.000,00

N.B. la rivalutazione ISTAT rispetto al precedente valore di acquisto perviene al valore di € 122.226,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	90,00	0,00	121.500,00	121.500,00
				117.000,00 €	117.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.000,00**

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: **€. 5.750,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.250,00**

data 31/10/2025

il tecnico incaricato
Massimo Ferrero

Allegati

- Allegato 1 Perizia Privacy
- Allegato 2 Planimetria e carte tecniche
- Allegato 3 Fotografie
- Allegato 4 doc. tecnici:
 - Regolamento condominio
 - UTC
 - Atto di provenienza
 - Invio Perizia parte procedente