



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

741/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Corso Vercelli 148

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Paola Demaria

CUSTODE:
I.F.I.R. Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L219I
con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38
telefono: 011544365
email: fa.corsi@hotmail.it
PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 741/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO corso Vercelli 148, della superficie commerciale di **64,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano secondo senza ascensore all'interno di un condominio posto su corso vercelli. Il condominio è a 3 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine. La superficie commerciale dell'unità è di circa 65 mq. Il fabbricato è situato in zona semiperiferica nel comune di Torino nel quartiere Barriera di Milano contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2- S1, ha un'altezza interna di 2,90 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 17 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 3, consistenza 65 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: corso Vercelli 148, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23 novembre 2006 n. 190764 .1/2006 in atti dal 23 novembre 2006 (protocollo n. TO0496180) presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE
Coerenze: via Bairo, altro alloggio del piano, vano scala, ballatoio su cortile comune ed altro alloggio del piano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924.

A.1 **cantina**. coerenze: una cantina confinante con sottosuolo di corso Vercelli, altra cantina, corridoio comune e altra cantina

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.026,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.026,00
Data della valutazione:	22/02/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2006 a firma di notaio Cinzia Castellano ai nn. 38.910/8.976 di repertorio, iscritta il 29/12/2006 a Torino1 ai nn. 18.505/67.423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 217140.

Importo capitale: 108570.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 18830 di repertorio, trascritta il 20/10/2023 a Torino1 ai nn. 43.547/33.804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	€. 744,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 101,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.086,85



Millesimi condominiali:

28,17

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che i millesimi sono 28,17 per le spese comuni generali, 33,14 per le spese delle scala.

Si specifica ancora che le spese condominiali scadute ed insolute indicate pari ad € 9.086,85 sono così ripartite: € 3.465,07 per la gestione ripartizione saldi precedenti ex amministratore; € 4.776,78 per saldi precedenti, € 744,00 per le rate dalla 1 alla 5 gestione 2023. Le spese straordinarie pari ad € 101 si riferiscono alla sostituzione del passo carraio.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di atto rogito notaio Cinzia Castellano ai nn. 38.909/8.975 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Torino 1 ai nn. 67.422/40.045.

Si segnala che nel sopra citato atto di acquisto e conseguentemente anche nell'intestazione catastale il signor *** DATO OSCURATO *** è generalizzato come nato in Marocco il 31 dicembre 1958 con codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , mentre nell'atto di pignoramento immobiliare e nella conseguente nota di trascrizione lo stesso è generalizzato con codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** che consegue alla data di nascita 1 gennaio 1958, sempre in Marocco come luogo di nascita. Si segnala inoltre che la verifica dei codici fiscali nel servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate indica il codice fiscale *** DATO OSCURATO *** come "CODICE FISCALE VALIDO, NON PIU' UTILIZZABILE IN QUANTO AGGIORNATO IN ALTRO CODICE FISCALE" e il codice fiscale *** DATO OSCURATO *** come "CODICE FISCALE VALIDO".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di atto rogito notaio Cinzia Castellano ai nn. 38.909/8.975 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Torino 1 ai nn. 67.422/40.045

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 31787 di repertorio, trascritto il 09/11/2001 a Torino 1 ai nn. 45.053/30.422

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 31787 di repertorio, trascritto il 09/11/2001 a Torino 1 ai nn. 45.053/30.422



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. art. 37 dpr 380 N. **14374**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere interne, presentata il 31/10/2006 con il n. 2006-9-14374 di protocollo, rilasciata il 15/01/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dimensioni del bagno più piccole rispetto a quelle autorizzate (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e ricostruzione delle tramezzature come da stato autorizzato e come da dimensioni minime prescritte nel regolamento edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione dei tramezzi interni e smaltimento alle pubbliche discariche. Successiva ricostruzione tramezzi interni con intonaco e tinteggiatura: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dimensioni del bagno più piccole rispetto a quelle rappresentate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una volta che si ripristineranno i luoghi così come autorizzati in comune e rappresentati in catasto non sarà necessaria nessuna variazione

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 148

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Vercelli 148, della superficie commerciale di **64,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano secondo senza ascensore all'interno di un condominio posto su corso vercelli. Il condominio è a 3 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine. La superficie commerciale dell'unità è di circa 65 mq. Il fabbricato è situato in zona semiperiferica nel comune di Torino nel quartiere Barriera di Milano contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2- S1, ha un'altezza interna di 2,90 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 17 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 3, consistenza 65 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: corso Vercelli 148, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23 novembre 2006 n. 190764 .1/2006 in atti dal 23 novembre 2006 (protocollo n. TO0496180) presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE
Coerenze: via Bairo, altro alloggio del piano, vano scala, ballatoio su cortile comune ed altro alloggio del piano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924.



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 sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
verde attrezzato
campo da calcio
ospedale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sul corso vercelli con accesso pedonale, realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde e tramezzi in laterizio forato. Le facciate verso strada hanno un basamento in marmo e sopra sono in mattoni faccia a vista, mentre quelle verso il cortile interno sono tinteggiate. Le condizioni delle zone comuni esterne verso la strada sono buone, mentre quelle comuni interne sono molto scarse, nel cortile interno sul ballatoio del secondo piano sono presenti dei puntelli di sostegno dei carichi del ballatoio soprastante per sicurezza.

L'appartamento è composto da un ingresso su corridoio, una cucina/soggiorno, due camere e due bagni e un ripostiglio. Le pareti divisorie sono state realizzate in muratura e sono tinteggiate con idropittura. I soffitti sono a volta.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri nella camera grande, in legno con vetro singolo nella cameretta e in legno con doppi vetri verso il ballatoio. I serramenti interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle e lo stato manutentivo è discreto, anche se necessiterebbe di un minimo di manutenzione in più.

Completa l'immobile un balconcino lato via Bairo e una cantina al piano interrato. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Attualmente è assente in tutto il condominio, in quanto staccato per una morosità generale, l'impianto di riscaldamento centralizzato, l'appartamento è dotato di una stufetta posta in cucina.



**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	64,00	x	100 %	=	64,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	67,00				64,90

ACCESSORI:

cantina. coerenze: una cantina confinante con sottosuolo di corso Vercelli, altra cantina, corridoio comune e altra cantina

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni



coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

semicentrale/Palermo;

codice zona C10;

microzona 21;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2023, indica per abitazioni di tipo economico, un intervallo di valore di €/mq. 730,00 – 1.100,00, con un valore medio pari ad €/mq. 915,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di 2° fascia, un intervallo di valore di €/mq. 708,00 – 1.012,00 con un valore medio pari ad €/mq. 860,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.000,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	915,00
valori Borsino Immobiliare --	860,00
valori di mercato --	1.000,00
valore unitario medio ponderato	925,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone, mentre quelle interne sono scarse;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ordinaria. ad eccezione dell'assenza del riscaldamento centralizzato o autonomo a regola d'arte;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	discreto	0,95
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	scarso	0,85
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,80
valore unitario medio ponderato €	925,00	
valore unitario medio ponderato corretto €	740,00	



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,90	x	740,00	=	48.026,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	740,00	=	0,00
					48.026,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.026,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.026,00

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	64,90	0,00	48.026,00	48.026,00
				48.026,00 €	48.026,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.026,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 44.026,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 22/02/2024

il tecnico incaricato
dott. arch. Fabrizia Corsi

