



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

811/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:
Avv. Erika AMERIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Susanna CIVIDINI

CF: CVDSNN59M60L219N
con studio in TORINO (TO) VIA MENTANA 19
telefono: 011543419
email: cividinisusanna@gmail.com
PEC: susanna.cividini@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 811/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA CARAGLIO 67, quartiere San Paolo, della superficie commerciale di **58,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 1289 particella 266 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana u, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Caraglio 67, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: condominio via Caraglio 65, aria verso cortile, vano scala, altro alloggio del piano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.700,00
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'abitazione risulta libera in stato di totale abbandono in pessimo stato di manutenzione.

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:

abitazione, stipulata il 19/10/2023 ai nn. 20958 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Torino 1 ai nn. 49755/38611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO identificato a catasto U. : fg. 80 part. 1266 sub. 28

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 26/10/2004 a firma di notaio Luigi MIGLIARDI ai nn. 6163/641 di repertorio, iscritta il 05/11/2004 ai nn. 49868/10823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento di piena proprietà di _____ in separazione dei beni U.I. fg. 80, n. 1266, sub 28 piano V.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2014 ai nn. 13764 di repertorio, registrata il 27/07/2015 a Uff. Pubbl.Immob. Torino 1 ai nn. 24427/3435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 175,73

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 26/10/2004, trascritto il 05/11/2004 a Torino 1 ai nn. 49867/31049.

Piena proprietà in separazione dei beni, atto rogito notaio MIGLIARDI Luigi, U.I. fg.80, part. 1266, Sub. 28 piano V, via Caraglio 67 (già 127).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 - 4/6, in forza di denuncia di successione, registrato il 10/11/1984 ai nn. 5706-20, trascritto il 08/11/2004 a TORINO 1.

Denuncia per causa di morte di _____ Registrazione volume 5706 n. 20,
nota con modello Unico n. 31049/2004 Reprto PI di Torino 1 in atti dal 08/11/2004.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/01/1954 a firma di Piero BURLOT ai nn. 15281/8020 di repertorio, registrato il 15/02/1954 a Torino.

_____ vende ai coniugi _____ i locali facenti parte della
sopraelevazione della casa sita in Torino via Caraglio 67 (già 127).

(Si allega atto ultrventennale - allegato 6)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate in archivio risulta che l'edificio a quattro piani è stato assentito con le Licenze Edilizie n° 56 e 112 del 1937 e Licenza di abitabilità n° 52 del 1937 intestata al Sig. Rabino.

I lavori di costruzione di sopraelevazione di due piani di edificio già a quattro piani - prot. 455/1952 - risultano abusivi, vista la mancata presentazione di titolo che legittima l'opera eseguita.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI ABITAZIONE N. **52 R**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa a 4 piani fuori terra via Caraglio n° 125/127 ang. via Pollenzo, rilasciata il 09/08/1938 con il n. 491 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente all'edificio realizzato a 4 piani fuori terra.

LICENZA DI ABITAZIONE OCCUPAZIONE N. **21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO , presentata il 08/11/1973 con il n. 455/52 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente all'intervento di sopraelevazione di due piani su edificio di quattro piani..

Non risulta in archivio il rilascio di PERMESSO PER LA SOPRAELEVAZIONE, pertanto tale intervento risulta ABUSIVO. Risulta solo la relazione di collaudo n. 24/1954 - PRINETTI,

Istanza per licenza abitabilità N. **455/52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione due piani, presentata il 08/11/1973, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sopraelevazione due piani.

L'Ufficio 118 Ripartizione XVII Edilità non ha rilasciato la licenza di abitabilità causa mancata regolarizzazione della pratica di costruzione n° 455/52 in capo a PRINETTI.

Licenza abitabilità - NON rilasciata N. **73-IV-21**, intestata all' *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/12/1991, agibilità **non ancora rilasciata**.

Denuncia cemento armato N. **157**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/08/1953.

Il titolo è riferito solamente a sopraelevazione edificio già a quattro piani

Relazione di collaudo N. **24**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/02/1954

Progetto ing. Anselmo MORETTO N. 157, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione stabile , presentata il 30/07/1953

Progetto opere in c.a. per sopraelevazione N. 157, per lavori di sopraelevazione due piani, presentata il 01/02/1954.

(Si allegano alla presente relazione tecnica le pratiche edilizie sopra elencate - allegati 8-9-10).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona M1 aree di piano Misto - zona di categoria B zona Urbana consolidata Residenziale mista 1.35

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Saranno a carico dell'eventuale acquirente la presentazione di eventuali pratiche edilizie, opere, oneri professionali e sanzioni richiesti dal Comune di Torino o altri Enti e non specificate nella presente relazione.

Per la presentazione delle pratiche edilizie e progettuali dovrà essere incaricato un professionista abilitato.

Si fa presente che tutti gli importi riportati sono indicativi, non essendo gli stessi preventivabili in maniera assoluta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito all'intervento di sopraelevazione dei due piani del 1952 dalle approfondite ricerche effettuate nella banca dati NON RISULTA MAI STATA RILASCIATA LA LICENZA DI COSTRUZIONE E RELATIVA LICENZA DI ABITAZIONE. L'intervento risulta ABUSIVO.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- la scrivente non è in grado di quantificare l'importo della sanzione in quanto necessita di verifiche e calcoli da parte degli Uffici Tecnici e Agenzia Entrate.

Questa situazione è riferita solamente a **ALLA REALIZZAZIONE DI SOPRAELEVAZIONE**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale reperita agli atti identifica un box, mentre la visura catastale identifica un'abitazione. A seguito della richiesta effettuata dalla scrivente di richiesta accesso formale ai documenti amministrativi di natura Catastale non è stata reperita la

planimetria in quanto non è mai stata denunciata. Risulta un accertamento effettuato dall'Ufficio nel giugno 1970 n° 22203/70 Unità Immobiliare censita fg. 80, n. 1266, sub. 28, cat. A3 cl. 1 vani 3, intestata a (

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sarà necessario presentare una pratica catastale DOCFA per planimetria mancante.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica DOCFA: €.650,00
- diritti di segreteria: €.50,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di pignoramento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA CARAGLIO 67, QUARTIERE SAN PAOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA CARAGLIO 67, quartiere San Paolo, della superficie commerciale di **58,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 1289 particella 266 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana u, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Caraglio 67, piano: 5, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: condominio via Caraglio 65, aria verso cortile, vano scala, altro alloggio del piano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dello stato rilevato al momento del sopralluogo: nella casa di civile abitazione sita in Torino via Caraglio numero 67, elevata a sei piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, con area cortilizia in comune con lo stabile di via Caraglio n° 65, l'area è recintata.

Dalle ricerche effettuate risulterebbe uno stabile edificato nel 1937 a quattro piani f.t. e successiva sopraelevazione eseguita nel 1952 dove è stato ricavato l'appartamento oggetto di pignoramento.

L'edificio è dotato di due ingressi separati, pedonale e carraio, il primo sulla via Caraglio, il secondo sulla via Pollenzo che accede all'interno del cortile condominiale, chiuso da cancello in ferro.

Il condominio si sviluppa angolarmente tra le vie pubbliche Caraglio e Pollenzo, i prospetti principali risultano realizzati in parte con rivestimento in mattoni paramano ed in parte intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni, finestre e portefinestre, quest'ultime in corrispondenza di piccoli balconi a sbalzo, sono a doppio battente in legno protetti da tapparelle.

Il sottotetto è suddiviso in locali ad uso soffitta non abitabili di pertinenza di alcune unità abitative, il piano interrato è adibito a cantine e passaggi comuni.

Il condominio non è dotato di impianto ascensore e portineria.

Lo stabile si presenta in normale stato di manutenzione.

L'appartamento di civile abitazione in esame è posto al piano V (VI fuori terra), composto da ingresso, una camera da letto, un tinello e cucinino, un servizio igienico ed un balcone con affaccio su cortile comune e due soffitte di pertinenza poste al piano sottotetto. Risulta confinante: condominio di via Caraglio 65, cortile condominiale, vano scala, altro alloggio stesso piano.

Le condizioni dell'abitazione sono risultate in pessimo stato di manutenzione; Il debitore, nel corso del sopralluogo, ha riferito che l'unità immobiliare era stata affittata nel 2012 con regolare contratto di locazione registrato a Rivoli, da circa due anni è stata abbandonata e lasciata in totale stato di degrado, con sanitari rotti, finestre e porte mal funzionanti, oltre a pessime condizioni igieniche generali, il sig. Nicola Marando ha riferito che il conduttore è deceduto.

La superficie calpestabile dell'U.I. è di circa mq. 42,00, escluso il balcone, l'altezza interna rilevata è di circa m. 2,80.

L'orientamento dell'abitazione risulta: il tinello ed il balcone sono esposti verso Est, la camera da letto è esposta verso Ovest.

I due vani soffitta n° 5 e n° 1 di pertinenza dell'U.I. in esame, sono poste al piano sottotetto ed hanno accesso da scala e corridoio comune, la scrivente C.T.U. non ha potuto accedervi per effettuare i rilievi e le verifiche tecniche in quanto il proprietario non era in possesso delle chiavi, pertanto le superfici calcolate sono indicative in quanto sono state ricavate dalle planimetrie allegate al regolamento di condominio.

La soffitta n° 5 risulta alle coerenze: condominio di via Caraglio 65, cortile condominiale, vano scala, corridoio di accesso, soffitta n°4, via Caraglio.

La soffitta n° 1 risulta alle coerenze: vano scala, cortile condominiale, via Pollenzo, soffitta n°2.

Si precisa che le numerazioni dei vani soffitta sono desunte dalle planimetrie allegate al regolamento di condominio.



cucinino



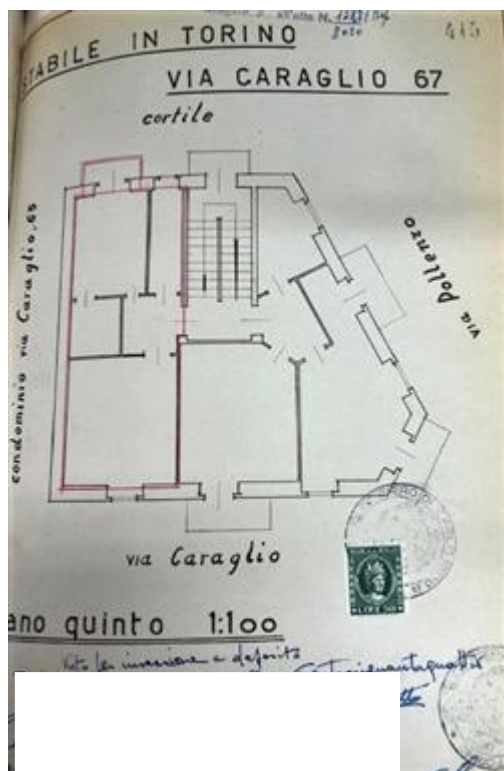
servizio igienico

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale dell'appartamento compreso balcone lato cortile	48,00	x	100 %	=	48,00
soffitta n. 5 locale accessorio non collegato alla UI.	36,00	x	25 %	=	9,00
soffitta n. 1 locale accessorio non collegato alla UI.	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	90,00				58,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,50 x 800,00 = **46.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da osservazioni del mercato nella zona in esame le quotazioni di immobili che si possono ritenere simili, da ristrutturare, variano da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 1.400,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene congruo adottare un valore pari ad €. 800,00.

La scrivente ha ritenuto inoltre di applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 50% che tiene conto della qualità e stato dell'immobile di oltre 60 anni, le condizioni pessime dell'appartamento, gli abusi edilizi (la sanzione, come già specificato, ad oggi non è quantificabile), la mancanza di impianto ascensore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: IMMOBILIARE.IT - TECNOCASA, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - AGENZIA DELLE ENTRATE - BORSINO IMMOBILIARE.

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	58,50	0,00	46.800,00	46.800,00
				46.800,00 €	46.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Tenuto conto dell'abuso edilizio e dello stato di manutenzione dell'U.I. la scrivente CTU ritiene di applicare un coefficiente in riduzione sul valore di stima.	-50% -23.400,00
	23.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.700,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.700,00**

data 15/04/2024

il tecnico incaricato
Susanna CIVIDINI