



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 815/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio di Piazza Crispi n. 55 a Torino

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Maria Vittoria Chiavazza

CUSTODE:

IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Bruera**

CF: BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 815/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO Piazza Crispi 55, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Piccolo appartamento posto al primo piano (2° f.t.), avente ingresso da ballatoio, facente parte di un immobile condominiale elevato a 5 piani fuori terra.

L'appartamento è formato da cucina, con antibagno/bagno e camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.), ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 227 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Piazza Crispi Francesco 55 , piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 50 n. 700 sub 17  
Coerenze: Piazza Crispi, altra proprietà del piano, ballatoio comune, altra proprietà del piano  
Appartamento con ingresso da ballatoio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/05/2023 00:00:00.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato da Mbacke Maye con la propria figlia di anni 14. La Sig.ra Mbacke è la sorella del Sig. Sarr Moustapha che ha stipulato con il Sig. Miccoli un contratto di comodato gratuito di durata indeterminata a partire dal 01.05.2023, registrato in data 22.05.2023 al n. 001131 serie 3X



## 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 **legale** annotata, stipulata il 20/06/2016 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. 23397/3526 di repertorio, iscritta il 22/06/2016 a Torino 1 ai nn. 23397/3526, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione.

Importo ipoteca: 169.838,06.

Importo capitale: 84.919,03.

La formalità presenta l'annotazione n. 3277 del 20/09/2023, che riguarda la liberazione di un immobile non inerente la presente perizia.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/12/1919 a firma di Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Torino ai nn. 12511/2019 di repertorio, iscritta il 08/07/2021 a Torino 1 ai nn. 30464/4878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Torino.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 1.037,21

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di Unep Torino ai nn. 22223/2023 di repertorio, trascritta il 21/11/2023 a Torino 1 ai nn. 48401/37545, 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:	<b>€. 1.004,46</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 2.589,77</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.000,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>19,80</b>
Ulteriori avvertenze:	



Si fa presente che nelle spese insolute sono state riportate solo quelle relative gli ultimi due anni, mentre dal rendiconto ricevuto dall'Amministratore, il totale insoluto ammonta ad € 11.177,86.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A titolo informativo si segnala che

in data 30.07.2004 con atto a rogito notaio Stefano Bertani, repertorio n. 96994, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 07.08.2004 ai nn. 39936/25103, l'esecutato ha costituito un fondo patrimoniale, comprendente il bene oggetto della presente procedura esecutiva, ai sensi e per gli effetti degli articoli 167 e seguenti del codice civile, destinandolo a far fronte ai bisogni della famiglia formata da lui stesso e dalla propria moglie Signora Maria Antonietta Capobianco e dai comuni figli Francesco Miccoli e Anna Miccoli...

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/10/1997 a firma di not. Volpe Giuseppe ai nn. 59166 di repertorio, trascritto il 30/10/1997 a Torino 1 ai nn. 59166/17012

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso Edilizio N. **515**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione e costruzione garage, presentata il 01/01/1925 con il n. 1925 1 515 di protocollo, rilasciata il 01/06/1925 con il n. 515 di protocollo

Licenza edilizia N. **635**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione servizio igienico interno, presentata il 29/12/1977 con il n. 28 di protocollo, rilasciata il 10/03/1978 con il n. 635 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Le ricerche effettuate non hanno consentito di reperire il Certificato di Agibilità/Abitabilità

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

E stata riscontrata una irregolarità rispetto a quanto licenziato, in quanto la porta di ingresso dell'antibagno è stata spostata subito dopo l'ingresso della cucina invece che al fondo, come riportato nella licenza e nella planimetria catastale. Dal punto di vista catastale non vi è alcuna differenza in merito alla rendita.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**



(normativa di riferimento: Decreto salva Casa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA

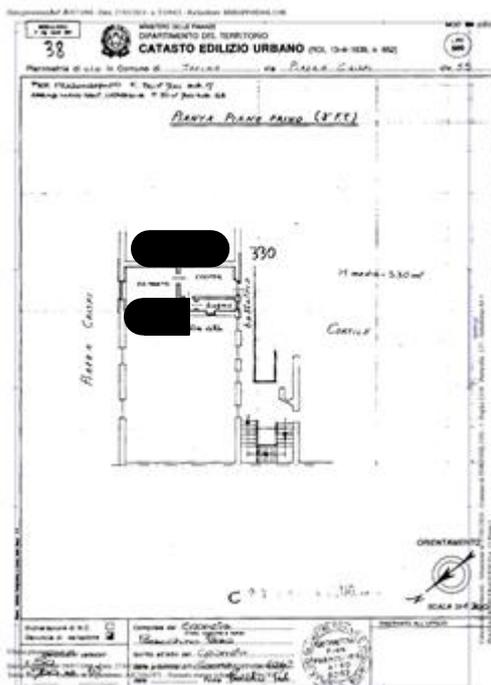
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità



## 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 PIAZZA CRISPI 55, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Piazza Crispi 55, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Piccolo appartamento posto al primo piano (2° f.t.), avente ingresso da ballatoio, facente parte di un



immobile condominiale elevato a 5 piani fuori terra.

L'appartamento è formato da cucina, con antibagno/bagno e camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.), ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 227 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Piazza Crispi Francesco 55 , piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 50 n. 700 sub 17  
Coerenze: Piazza Crispi, altra proprietà del piano, ballatoio comune, altra proprietà del piano  
Appartamento con ingresso da ballatoio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.



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.



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt  
tram distante 250 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:



luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per una più facile ed immediata comprensione visiva di quanto descritto si rimanda agli allegati inerenti la documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo, l'estratto di mappa e la planimetria catastale.

I beni si trovano a Torino in Piazza Crispi n. 55, piazza in cui ogni giorno si tiene un mercato, nel popolare quartiere di Barriera di Milano.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un piccolo appartamento posto al primo piano di uno stabile sito in Torino, Piazza Francesco Crispi n. 55 elevato a 5 piani f.t. oltre a piano interrato, edificato nei primi anni del 1900.

L'appartamento ha ingresso dal ballatoio ed è formato da cucina, con adiacente antibagno/bagno e da una camera prospiciente la Piazza Crispi.

Quanto alle principali caratteristiche costruttive si segnala:

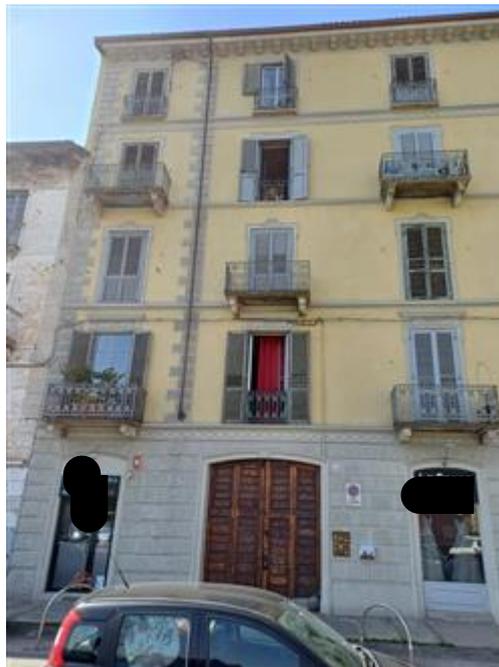
- . Struttura portante in muratura con tetto a falde e tegole.
- . Facciata ad intonaco tinteggiato e sagoato al piano terra
- . Portone di ingresso carraio in legno a due bastenti, con inserita porta pedonale
- . Androne pavimentato con lastre di pietra
- . Ballatoio in pietra e ringhiera in bacchette di metallo verniciato
- . Nel cortile è stata installata una "torre" ascensore che serve i diversi ballatoi
- . Porta di ingresso all'appartamento in legno e vetri
- . Pavimento in piastrelle di ceramica in cucina ed in legno a lisca di pesce nella camera da letto; in ceramica nel bagno
- . Pareti ad intonaco tinteggiato, con rivestimento in piastrelle sul lato cucina e nel bagno
- . Porte interne in alluminio e vetro
- . Riscaldamento autonomo a gas

Presenza di citofono ed interruttore differenziale.

Nel complesso si tratta di un immobile aventi caratteristiche popolari, così come l'appartamento, di ridotte dimensioni, con stato manutentivo discreto.

Nel 2021 è stato presentato un A.P.E. che però risulta invalidato.





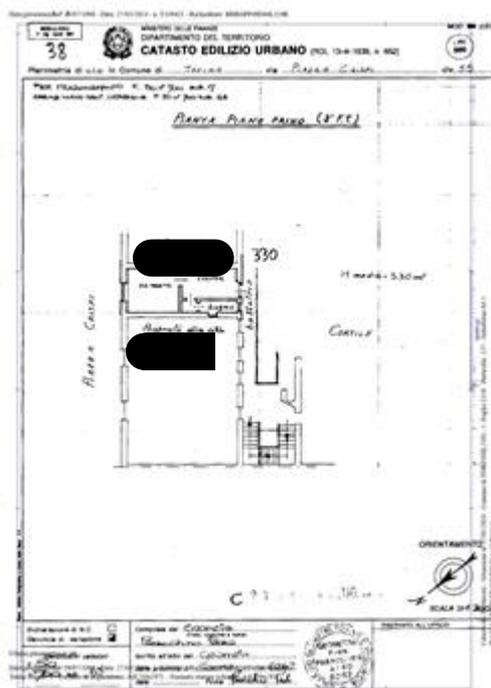
CONSISTENZA:

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
Abitazione	42,00	x	100 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>42,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione deve intendersi a corpo, ma basata sulla superficie calcolata e sul confronto con altri beni simili, desunti da annunci di vendite immobiliari in zona, nonché dai dati riportati dall'O.M.I., mediandoli ed adattandoli in base alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima; nel caso specifico si è attribuito un valore di circa € 750,00/mq.

Nel caso specifico si è tenuto conto della vetustà dell'edificio, dell'ubicazione e della tipologia popolare e con finiture che necessitano di una ristrutturazione per una piena ed attuale usufruibilità.

### 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:

Il valore di mercato è stato ricavato dai correnti valori medi presenti in zona, così come riportati dall'OMI, e da annunci di vendite immobiliari in zona.



Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, Trovit.it, ecc..., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	42,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				<b>31.500,00 €</b>	<b>31.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

**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: **€. 1.000,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

data 03/09/2024

il tecnico incaricato  
Giuseppe Bruera

