



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 560/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paolo Morina**

CF:MRNPLA74E22A638S

con studio in TORINO (TO) C.SO GAMBA, 24/8/A

telefono: 340772538

email: paolo\_morina@yahoo.it

PEC: paolo.morina1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 560/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO Corso Siracusa 25, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Pertanto è composto da:

Altezza utile dei locali: m. 2.70 circa;

in piastrelle di gres, così come i battiscopa;

Finiture interne: pareti e soffitti da rifare il colore;

porta d'ingresso blindata, serrande in materile in commercio PCV;

finestre con vetro semplice;

Dotazione di impianti: impianto elettrico, prese e punti luce presenti. Tutti gli impianti (elettrico, gas e acqua) dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia.

Riscaldamento presente;

Cantina presente

ascensore presente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7. Identificazione catastale:

- foglio 1343 particella 98 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: CORSO SIRACUSA n. 25 , piano: 7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/01/2016 - RIPORTA ESPRESSAMENTE LA SEGUENTE FRASE: A MIA MOGLIE [REDACTED] LO ALLOGGIO IN CORSO SIRACUSA 25 TORINO  
N.B.: superficie catastale 60 mq - totale escluse aree scoperte 58 mq

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** **cantina**, composto da 1 vano, identificato con il numero 47 - da planimetria catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 1343 particella 98 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, indirizzo catastale: Corso Siracusa, 25, piano: interrato  
Coerenze: piano cantine n°47

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.000,00

Data della valutazione: 29/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento al momento attuale risultava occupato dalla esecutata. Ma poiché la signora [REDACTED] non permetteva di entrare è stato necessario l'intervento della forza pubblica. Per l'esattezza il giorno fissato per l'accesso ovvero il 29/04/2024 la Signora [REDACTED] si all'ingresso del condominio. La quale intercettata per spiegare cosa stava succedendo non mostrava nessun interesse per la chiusura bonaria dell'indagine peritale. Vale a dire non permetteva l'ingresso del CTU al fine della documentazione fotografica. Di conseguenza è stata chiamata la pattuglia di carabinieri al fine dello scasso del portone d'ingresso all'appartamento. Il tutto si concretizzava sotto lo sguardo della signora [REDACTED]. Quindi tramite il fabbro veniva sostituita la serratura del portoncino d'ingresso dell'appartamento. La signora rimaneva fuori casa ed informata che le chiavi venivano consegnate all'ufficio Istituto Vendite Giudiziarie Torino "Indirizzo: STRADA DI SETTIMO 399/15 | TORINO 10156 - TO"

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B.: RIFERIMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA DAL CTU IN DATA 24/02/2024 - ALLEGATA ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/09/2022 a Tribunale di Torino ai nn. Registro Generale 40219, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.865,00

Ulteriori avvertenze:

ALLO STATO ATTUALE DA INFORMAZIONI RICEVUTE DALL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE RISULTANO SPESE INSOLUTE PARI A CIRCA 14.864,96 EURO. TALE DEBITO SI CONSIGLA DI RIVERIFICARE AL MOMENTO DELL'ATTO FINALE DI VENDITA CON L'AMMINISTRATORE E CON L'AVVOCATO DI PARTE E UFFICIALE VENDITE.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/02/2017).

N.B.:TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/01/2016 Pubblico ufficiale GILI GABRIELE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 2841 - UU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 5378 registrato in data 14/12/2016 - DICHIARAZIONE TESTATA D [REDACTED] Voltura n. 1036.1/2017 - Pratica n. TO0008343 in atti dal 11/01/2017

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 15/02/2017).

N.B.:ACQUISTO ULTRAVENTENNALE

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI UNA CILA. ONERE DA RICALIBRARE CON L'UFFICIO U.T.C.:  
€.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: BREVI

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

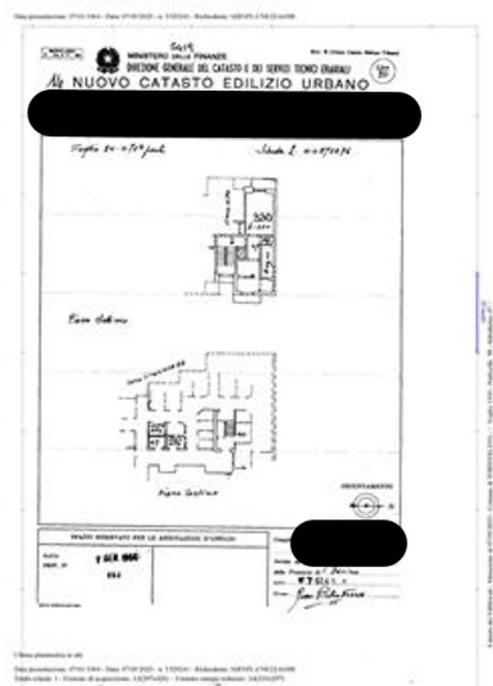
Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE RILEVATA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DOCFA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: BREVI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO SIRACUSA 25

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Corso Siracusa 25, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Pertanto è composto da:

Altezza utile dei locali: m. 2.70 circa;

in piastrelle di gres, così come i battiscopa;

Finiture interne: pareti e soffitti da rifare il colore;

porta d'ingresso blindata, serrande in materile in commercio PCV;

finestre con vetro semplice;

Dotazione di impianti: impianto elettrico, prese e punti luce presenti. Tutti gli impianti (elettrico, gas e acqua) dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia.

Riscaldamento presente;

Cantina presente

ascensore presente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7. Identificazione catastale:

- foglio 1343 particella 98 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: CORSO SIRACUSA n. 25 , piano: 7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/01/2016 - RIPORTA ESPRESSAMENTE LA SEGUENTE FRASE: A MIA MOGLIE [REDACTED] LO ALLOGGIO IN CORSO SIRACUSA 25 TORINO  
N.B.: superficie catastale 60 mq - totale escluse aree scoperte 58 mq

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

N.B.: Trattandosi di un immobile acquistato prima del Ottobre 2009, non risultano certificazioni energetiche inviate al SIPEE REGIONE PIEMONTE.

l'immobile dovrebbe risalire agli anni 1960.

### 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
superficie lorda	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da 1 vano, identificato con il numero 47 - da planimetria catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 1343 particella 98 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, indirizzo catastale: Corso Siracusa, 25, piano: interrato  
Coerenze: piano cantine n°47

descrizione	consistenza		indice		commerciale
circa 10 mq	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene effettuato secondo il metodo della stima sintetica a corpo, perché ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche del bene in oggetto.

In particolare, per l'effettuazione di stima, si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene, accertate nel corso del sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche le considerazioni circa la posizione territoriale, la viabilità e i servizi presenti in zona e alle dotazioni e le condizioni manutentive generali dello stabile in cui esso è collocato.

Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile pignorato è urbano e presenta una dinamicità di mercato bassa. Il valore stimato è stato confrontato con la forbice di valutazione zonale dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al 1° semestre 2023. Si è tenuto conto anche dell'anno di costruzione dell'edificio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
la stima tiene conto dello stato manutentivo dell'immobile.	
Nella stima i è considerato il valore di stima inferiore al fine di tenere conto dello stato manutentivo	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 63.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 63.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene effettuato secondo il metodo della stima sintetica a corpo, perché ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche del bene in oggetto. In particolare, per l'effettuazione di stima, oltre alla consultazione OMI e GEOPOI (riferimenti valori immobiliari per aree- AGENZIA DELLE ENTRATE), si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene (eventuale deterioramento, stato degli impianti ecc.) accertate durante il sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto hanno contribuito alla stima del valore anche le considerazioni circa la posizione territoriale, la viabilità e i servizi presenti in zona e alle dotazioni e condizioni manutentive generali dello stabile in cui esso è collocato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI/GEOPOI, AGENZIA 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	60,00	10,00	63.000,00	63.000,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>63.000,00 €</b>

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: €. 60.000,00

### 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 €. 0,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 60.000,00

data 29/03/2024

il tecnico incaricato  
Paolo Morina