



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

843/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO

CF: GLIRRT63D02H498C

con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6

telefono: 3493216747

email: geometra.galetto@libero.it

PEC: roberto.galetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 843/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Corso Potenza 154, della superficie commerciale di **95,96** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è costituito da alloggio al piano secondo (terzo fuori terra), in palazzina di complessivi 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: Ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, un balcone con affaccio sul cortile condominiale ed un balcone con affaccio su Corso Potenza, l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene da Corso Potenza tramite il passo carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 58 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Corso Potenza n. 154, piano: S1-2, intestato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Corso Potenza su di un lato, fabbricato in aderenza, cortile condominiale su di un lato, su cortile di altra proprietà. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con altro fabbricato a due piani fuori terra, lato Est con affaccio su cortile condominiale e vano scala, lato Sud con vano scala e altra unità immobiliare e lato Ovest con affaccio su Corso Potenza. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord con altro fabbricato, lato Est con altra cantina, lato sud con altra cantina e corridoio comune e lato Ovest con sottosuolo Corso Potenza.

Con Bonifica di Identificativo catastale del 06.02.2014 pratica n. TO0043705 l'immobile oggetto di pignoramento ha subito la soppressione della particella distinta al Fg. 55 p.la 549 sub. 5 per allineamento mappe, assumendo il nuovo identificativo catastale fg. 1110 p.la 58 sub. 5.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.182,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.900,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 06.09.2023, il sottoscritto richiedeva all'anagrafe del Comune di Torino, informazioni in merito all'attuale residenza degli esecutati. In data 07.09.2023 riceveva copia del certificato di residenza, da parte dell'anagrafe del Comune di Torino dal quale risulta che uno degli esecutati risulta residente presso l'immobile oggetto di pignoramento (riferimento allegato n. 1);

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con l'esecutato avvenuti in data 30.09.2023, il sottoscritto otteneva un appuntamento il 04.12.2023, per un primo sopralluogo presso l'immobile. Da tale sopralluogo si rilevava che l'immobile è occupato da uno degli esecutati sig. [REDACTED] e dalla relativa famiglia, il quale consentiva la visita dell'immobile con possibilità di effettuare misurazioni e documentazione fotografica.

In pari data il sottoscritto provvedeva a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 2) e la planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 3).

Allo stato attuale l'immobile risulta quindi occupato da uno degli esecutati con la relativa famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione totale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.000,00 totali. (Riferimento allegato n. 5).

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**, stipulata il 15/10/2007 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. 20791/9511 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Torino 1 ai nn. 61506/14195, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 285.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di corte di appello di torino - UNEP ai nn. 28558 di repertorio, trascritta il 17/01/2023 a Torino 1 ai nn. 1826/1398, a favore di ██████████

██████████ contro ██████████, ██████████
e ██████████, derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 3.495,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 450,21
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 7.754,65
Millesimi condominiali:	167,74
Ulteriori avvertenze:	

Si specifica che il totale delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono comprensive delle spese di gestione pari ad € 1.796,34 e spese di riscaldamento pari ad € 1.519,09.

Il sottoscritto riceveva, copia della documentazione condominiale riparto spese e consuntivo (riferimento allegato n. 6), inoltre veniva comunicato che l'amministratore non è in possesso del regolamento di condominio.

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento 17.01.2023, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo agli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 4 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2007), con atto stipulato il 15/10/2007 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. 20790/9510 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 a Torino 1 ai nn. 61505/38062

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2007), con atto stipulato il 15/10/2007 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. 20790/9510 di



repertorio, trascritto il 25/10/2007 a Torino 1 ai nn. 61505/38062

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2007), con atto stipulato il 15/10/2007 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. 20790/9510 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 a Torino 1 ai nn. 61505/38062

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 15/10/2007), con atto stipulato il 13/05/1985 a firma di Notaio Luigi MAZZUCCO ai nn. 13537/6973 di repertorio, trascritto il 25/03/1985 a Torino 1 ai nn. 7189/5635

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 27.12.2023, tramite il portale denominato TORINO FACILE, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 5).

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **234B**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione casetta, presentata il 13/12/1945 con il n. 234 di protocollo, rilasciata il 14/05/1947 con il n. 250 5 234 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il certificato di abitabilità/agibilità non risulta rilasciato.

Permesso di Costruire N. **112**, intestata a ██████████ e ██████████ per lavori di sopraelevazione ed ampliamento della casa di C.so Potenza n. 154, presentata il 01/01/1953 con il n. 1953 1 10111 di protocollo, rilasciata il 26/02/1953 con il n. 112 di protocollo, agibilità del 28/10/1954 con il n. 673 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00). Norme tecniche di attuazione ed indici: Riferimenti normativi: Art. 12, Art. 8 e Art. 4; Indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra le planimetrie allegate al progetto depositato presso il comune e la situazione attuale dell'immobile risultano lievi modifiche alle tramezzature interne ed alla posizione e dimensione degli infissi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per opere interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria differenze dimensionamento dei locali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella tramezzature interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica Docfa per variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per variazione catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00))

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

BENI IN TORINO CORSO POTENZA 154

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Corso Potenza 154, della superficie commerciale di **95,96** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]



- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è costituito da alloggio al piano secondo (terzo fuori terra), in palazzina di complessivi 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: Ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, un balcone con affaccio sul cortile condominiale ed un balcone con affaccio su Corso Potenza, l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene da Corso Potenza tramite il passo carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 58 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Corso Potenza n. 154, piano: S1-2, intestato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Corso Potenza su di un lato, fabbricato in aderenza, cortile condominiale su di un lato, su cortile di altra proprietà. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con altro fabbricato a due piani fuori terra, lato Est con affaccio su cortile condominiale e vano scala, lato Sud con vano scala e altra unità immobiliare e lato Ovest con affaccio su Corso Potenza. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord con altro fabbricato, lato Est con altra cantina, lato sud con altra cantina e corridoio comune e lato Ovest con sottosuolo Corso Potenza.

Con Bonifica di Identificativo catastale del 06.02.2014 pratica n. TO0043705 l'immobile oggetto di pignoramento ha subito la soppressione della particella distinta al Fg. 55 p.la 549 sub. 5 per allineamento mappe, assumendo il nuovo identificativo catastale fg. 1110 p.la 58 sub. 5.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 1953.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Facciata condominio



Inquadramento aereo

SERVIZI



farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da alloggio al piano secondo (terzo fuori terra), in palazzina di complessivi 4 piani fuori terra oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman e tram a circa 5' a piedi) e dista circa 15/20 minuti in macchina dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in muratura, la facciata su strada risulta rivestita al piano rialzato con pietra, mentre i piani superiori sono rivestiti con mattoni paramano, le restanti facciate risultano intonacate. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in legno dotati di vetri singoli e avvolgibili in legno originarie. L'immobile risulta realizzato nei primi anni '50. L'accesso avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Corso Potenza. L'alloggio oggetto della presente è composto da: Ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, un balcone con affaccio sul cortile condominiale ed un balcone con affaccio su Corso Potenza. L'alloggio risulta in mediocre stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in ceramica, i rivestimenti del cucinino e del bagno sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni in ghisa, l'impianto di produzione acqua calda sanitaria è autonomo mediante caldaia a gas. Le porte di accesso sono in legno allo stato originario. Le porte interne sono in legno di vecchia fattura, il portoncino di ingresso è in legno di tipo semi-blindato. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico ed elettrico. L'alloggio è dotato di una cantina al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale.

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 utile lorda - Appartamento	88,56	x	100 %	=	88,56
balconi	10,40	x	50 %	=	5,20
cantina	8,80	x	25 %	=	2,20



Totale:	107,76	95,96
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con un quotazione che varia da un minimo di €/mq 760,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 con un valore medio di €/mq 930,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili in seconda fascia e che varia da un minimo di €/mq 796,00 ad un massimo di €/mq 1.152,00 con una media di €/mq 974,00.

Banca dati del OICT della città di Torino, per abitazioni e che varia da un minimo di €/mq 868,00 ad un massimo di €/mq 1.855,00 con una media di €/mq 1.241,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Moncalieri e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1050,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 50%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,96	x	1.050,00	=	100.758,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.758,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.758,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,96	0,00	100.758,00	100.758,00
				100.758,00 €	100.758,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 10.075,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.182,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 13.227,33
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.000,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 54,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.900,00

data 10/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO

