



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

797/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
condominio corso Casale 104

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

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 797/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO corso Casale 104, della superficie commerciale di **45,00** 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 terzo senza ascensore all'interno di un condominio posto su corso Casale. Il condominio è a 5 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e un cortile condominiale interno. La superficie commerciale dell'unità è di circa 45 mq. Il fabbricato è situato in zona semicentrale nel comune di Torino nel quartiere Madonna del Pilone 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 3. Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 99 sub. 102 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: corso Casale 104, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 18/02/2014. Pratica n. TO0056909 in atti dal 18/02/2014. Bonifica identificato Catastale (n. 46551.1/2014)
Coerenze: Corso Casale, altra proprietà, cortile condominiale, altra proprietà

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

A.1 cantina. La scrivente specifica che nell'atto di acquisto il locale risulta confinante con terrapieno sul corso Casale, altro locale ad uso cantina, corridoio comune, salvo altri. La proprietà, al momento del sopralluogo, non sapeva indicare con certezza la propria cantina. A seguito di sopralluogo specifico per meglio identificarla con l'amministratrice pro tempore di condominio si è appurato che la cantina corretta è quella con il numero 6 segnato sulla porta, che corrisponde anche a quello catastale. Al momento del sopralluogo del 26.06.2024 il locale risultava pieno di materiale di risulta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.850,00



Data della valutazione:

12/07/2024

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 **legale** attiva, stipulata il 15/03/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 7048/11019 di repertorio, iscritta il 18/03/2019 a Torino1 ai nn. 11222/1670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 47702,66.

Importo capitale: 23851,33.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 in capo al signore.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/10/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 21385 di repertorio, trascritta il 14/12/2023 a Torino1 ai nn. 25151/40472, 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:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.336,75
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.128,80
Millesimi condominiali:	11

Ulteriori avvertenze:

Si specifica ancora che le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute si riferiscono a lavori straordinari sul tetto e camini.

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 il quale però non è più reperibile presso lo studio dell'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La scrivente specifica che ai sigg. *** DATO OSCURATO *** l'immobile perviene a seguito di successione ereditaria alla morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il giorno 23.07.1984 al n. di reg. 11527/8176 del 26.03.1987 e trascritta il 26.03.1987 ai n. di rep. 11527/8176.

I sigg. *** DATO OSCURATO *** acquistarono l'immobile con atto di compravendita del 25.11.1972 rogito notaio Alberto Zamparelli contro i sigg. *** DATO OSCURATO *** . Atto di compravendita n. rep. 33268/1475 del 25.11.1972 trascritto il 28.11.1972 ai nn. 56232/42544.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 24/12/2013), con atto stipulato il 24/12/2013 a firma di atto rogito notaio Leonardo De Luca ai nn. 15.660/11.114 di repertorio, trascritto il 31/12/2013 ai nn. 42.629/30.679

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 24/12/2013), con atto stipulato il 24/12/2013 a firma di atto rogito notaio Leonardo De Luca ai nn. 15.660/11.114 di repertorio, trascritto il 31/12/2013 ai nn. 42.629/30.679

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 17/07/2013)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 (fino al 17/07/2013)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2013 fino al 24/12/2013), con atto stipulato il 17/07/2013 a firma di atto rogito notaio Leonardo De Luca ai nn. 15.102/10.657 di repertorio, trascritto il 06/08/2013 ai nn. 28.542/20.202



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **24422**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e migliorie igienico sanitarie, presentata il 28/12/2012 con il n. 2012-20-24422 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 14

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scrivente ha analizzato e confrontato l'ultima pratica CILA del 2012 con il rilievo attuale: seppur nel disegno depositato non fossero indicate misure ho riscontrato una differente lunghezza dell'appartamento. Ho pertanto reperito la pratica edilizia del 1969 e l'ho confrontata con il rilievo attuale e le misure corrispondono: ritengo pertanto che vi sia stato un errore grafico nel disegno della CILA del 2012. Inoltre la scrivente ha riscontrato un differente posizionamento della finestra della camera rispetto a quanto autorizzato (sia nel 2012 che nel 1969) e una lieve modifica interna nel bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria ex art. 37 comma 4 DPR 380/2001 per regolarizzare la posizione della finestra della camera fermo restando che è necessario l'assenso dell'amministratore. Nella stessa pratica edilizia si dovrà precisare l'errore della lunghezza dell'appartamento, che risulta conforme alla pratica edilizia del 1969 e regolarizzare anche la lieve modifica interna del bagno.

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

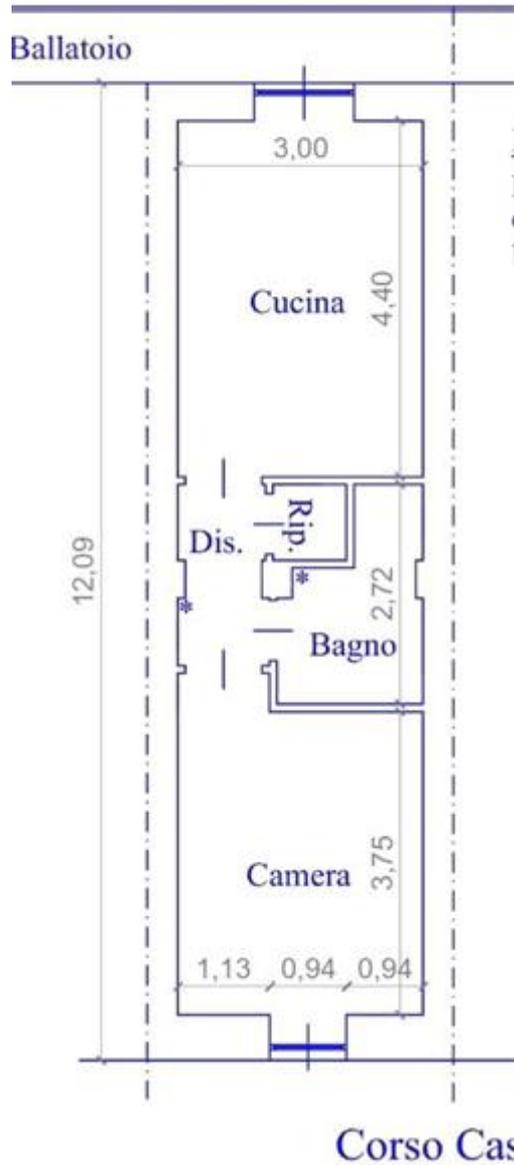
Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

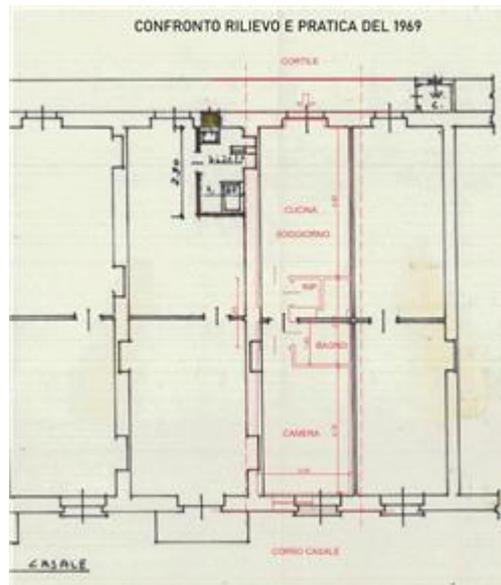


CILA DEL 2012



RILIEVO ATUALE





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve modifica interna del bagno e differente posizione della finestra della camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la predisposizione e presentazione della variazione catastale.

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

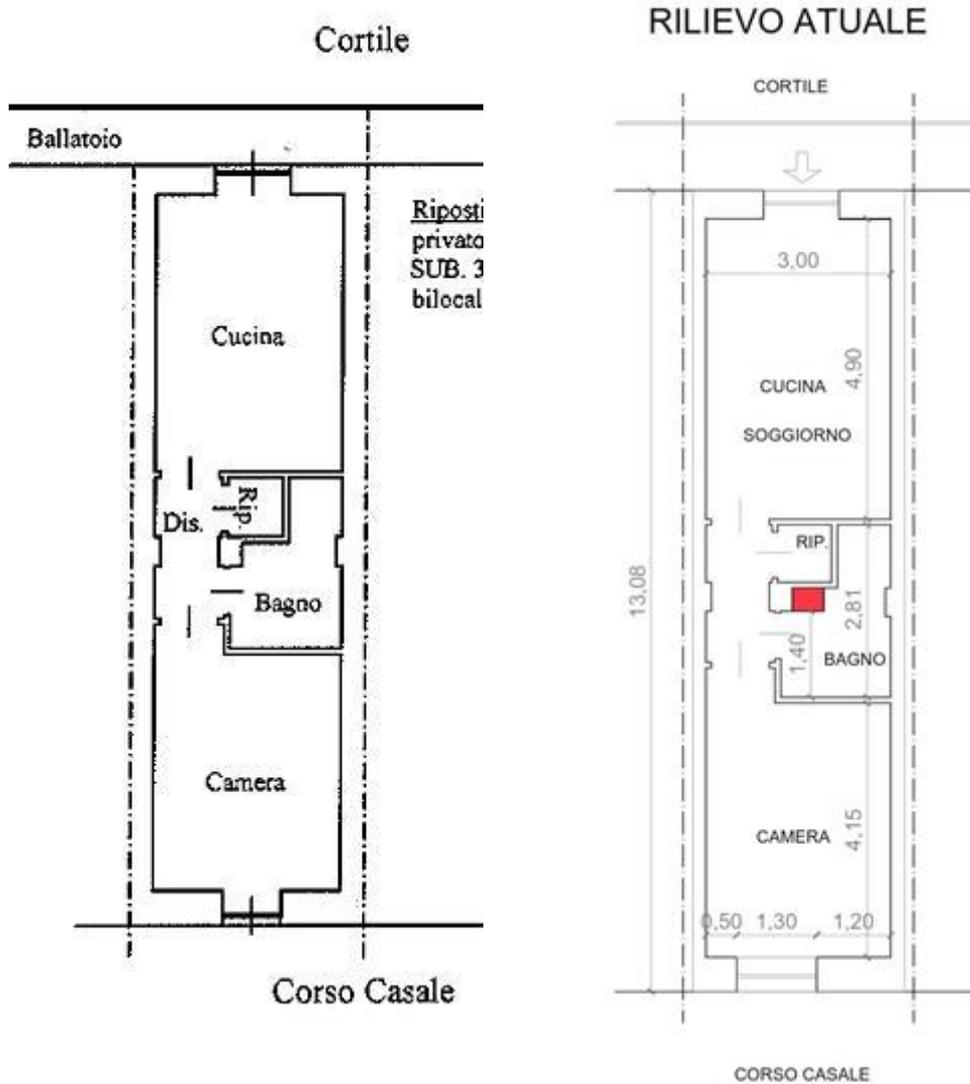
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la variazione catastale: €500,00
- diritti di segreteria per la variazione catastale: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

La scrivente specifica che tali modifiche non modificano la rendita catastale ma si consiglia di regolarizzare la situazione, dopo aver ottenuto la sanatoria in Comune, per avere la conformità catastale rispetto a quella comunale.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO CASALE 104

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Casale 104, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:



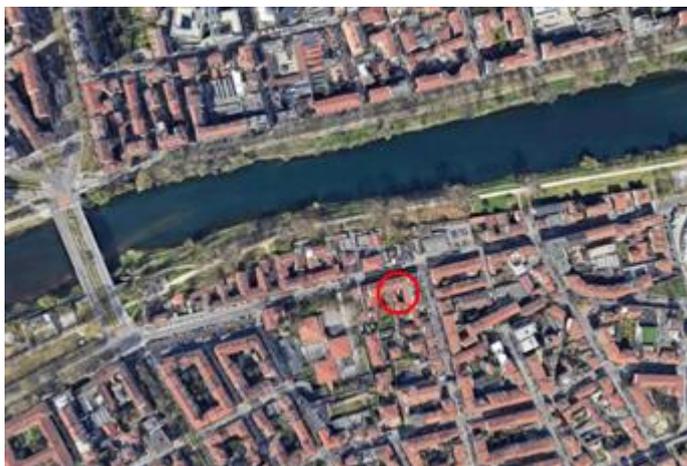
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terzo senza ascensore all'interno di un condominio posto su corso Casale. Il condominio è a 5 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e un cortile condominiale interno. La superficie commerciale dell'unità è di circa 45 mq. Il fabbricato è situato in zona semicentrale nel comune di Torino nel quartiere Madonna del Pilone 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 3. Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 99 sub. 102 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: corso Casale 104, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 18/02/2014. Pratica n. TO0056909 in atti dal 18/02/2014. Bonifica identificato Catastale (n. 46551.1/2014)
Coerenze: Corso Casale, altra proprietà, cortile condominiale, altra proprietà

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. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
spazi verde
parco giochi

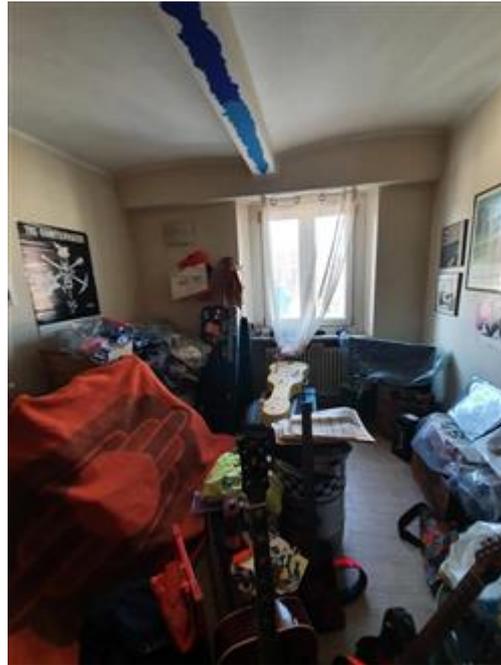
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, con accesso pedonale, è posto su corso Casale ed è composto da 5 piani fuori terra oltre uno interrato adibito ad uso cantine e un cortile condominiale interno. L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate intonacate e tinteggiate, oltre ad un basamento rivestito in pietra su corso Casale. Le condizioni esterne del fabbricato verso il corso sono discrete; quelle verso il cortile interno sono normali visto l'uso; quelle interne comuni sul vano scala sono buone salvo qualche sondaggio sulle



pareti verso qualche tubatura condominiale oggetto di lavori. La scrivente specifica ancora che nel vano scala al piano terreno davanti all'ingresso della porta delle cantine era stato realizzato anni addietro un rinforzo strutturale. L'immobile è così composto: si accede dal ballatoio comune entrando nel locale cucina/soggiorno, passando da un corridoio/disimpegno si accede tramite tre differenti porte ad un piccolo ripostiglio, al bagno e alla camera da letto. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'interno è stato un po' trascurato, ma apparentemente è ancora in buone condizioni essendo stato ristrutturato nel 2012. Il riscaldamento è autonomo; i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle nel servizio igienico e gres effetto legno nei restanti locali. Completa l'immobile una cantina al piano interrato. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.



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	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

ACCESSORI:

cantina. La scrivente specifica che nell'atto di acquisto il locale risulta confinante con terrapieno sul corso Casale, altro locale ad uso cantina, corridoio comune, salvo altri. La proprietà, al momento del sopralluogo, non sapeva indicare con certezza la propria cantina. A seguito di sopralluogo specifico per meglio identificarla con l'amministratrice pro tempore di condominio si è appurato che la cantina corretta è quella con il numero 6 segnato sulla porta, che corrisponde anche a quello catastale. Al momento del sopralluogo del 26.06.2024 il locale risultava pieno di materiale di risulta.



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/Michelotti;

codice zona C11;

microzona 22;

tipologia prevalente "abitazioni civili"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2023, indica per abitazioni civili in normale stato conservativo, un intervallo di valore di €/mq. 1.700,00 – 2.550,00, con un valore medio pari ad €/mq. 2.125,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media, un intervallo di valore di €/mq. 1.579,00 – 2.439,00 con un valore medio pari ad €/mq. 2.009,00. 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. 1.800,00, 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 --	2.125,00
valori Borsino Immobiliare --	2.009,00
valori di mercato --	1.900,00
valore unitario medio ponderato	2.011,00

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 così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie, ad eccezione dei lavori straordinari sul tetto già deliberati;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi urgenti di adeguamento se non la revisione degli impianti;

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 =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,90
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,90
valore unitario medio ponderato	€ 2.011,00	
valore unitario medio ponderato corretto	€ 1.810,00	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	1.810,00	=	81.450,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.810,00	=	0,00
					<hr/> 81.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.450,00

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	45,00	0,00	81.450,00	81.450,00
				81.450,00 €	81.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.850,00



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:	€. 77.850,00

data 12/07/2024

il tecnico incaricato
Fabrizia Corsi

