



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 719/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

Avv. Manuela SANVIDO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Maurizio ORAZI**  
*CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE*

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettoorazi.it](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

PEC: [m.orazi@architettitorinopec.it](mailto:m.orazi@architettitorinopec.it)

## LOTTO 1

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Corso Giulio Cesare n. 124

- al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di due camere, cucina, servizio ed accessori, distinto con il numero 3 (tre) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: Condominio Corso Giulio Cesare n. 126, cortile comune, vano scala, pianerottolo, alloggio distinto con il numero 4, Corso Giulio Cesare, salvo altre;
- al piano seminterrato, **cantina** distinta con il numero 12 (dodici) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: cantine distinte con i numeri 11 e 10, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 260 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Corso Giulio Cesare 124, piano: 1-S1, intestato a

, proprietà 1/2 ciascuno.

Si rimanda all'allegato 1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza catastale complessiva unità principale:  | 57,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 54.150,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 47.000,00          |

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

Fermo restando che dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori (allegato 2), non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in questione, al momento del sopralluogo questo risultava nella loro disponibilità.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Bruno Galleano del 18/04/1979, registrato a Torino il 20/04/1979 al n. 20584 (allegato 3).

Si precisa che, dalla disamina di detto documento, all'art. 3°, capo g), si legge che la cantina n. 12 (abbinata catastalmente all'immobile pignorato) costituisce pertinenza comune, indivisibile ed inalienabile del corpo di fabbrica principale per la parte su cui il medesimo insiste.

Successivamente all'art. 18°, capo b), si legge inoltre che la cantina n. 11 è di proprietà condominiale.

Rileva altresì che, sentito l'amministratore in merito (allegato 4), questi riferiva di non essere a conoscenza dell'esistenza di locali condominiali presenti al piano interrato dello stabile.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria**, iscritta il 20.06.2014 a Torino 1 ai nn. 19339/2518, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 121.644,00

Importo capitale: € 81.096,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

**pignoramento**, trascritto il 04/10/2023 a Torino 1 ai nn. 40837/31723, a favore di  
, contro

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 5.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.500,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge al biennio 2021/2022 e 2022/2023, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 17.01.2024 dall'amministratore

- condominiale (allegato 6);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori eseguiti, risulta quanto prodotto nell'allegato 7.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/10/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la quota di 1/2 ciascuno a

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Benedetto Orlando di Torino del 21/05/2014 rep. 2830/2218, trascritto a Torino 1 il 20.06.2014 ai nn. 19338/14778 (allegato 8).

### Dante causa

- , proprietario:
- in parte in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo di Rivarolo Canavese del 02/03/2006 rep. 175289/8699, trascritto a Torino 1 il 27/03/2006 ai nn. 14991/9118 con il quale acquisiva, unitamente a  
la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà;
  - in parte in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Cinque di Torino del 19/12/2007 rep. 18435/7997, trascritto a Torino 1 il 08/01/2008 ai nn. 829/618, con il quale acquisiva la quota di 1/2 della proprietà dalla sopra generalizzata

### Danti causa

, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Cauchi di Avigliana del 27/03/1991 rep. 4048, trascritto a Torino 1 il 05/04/1991 ai nn. 11284/7430.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, il fabbricato ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 511 del 09/10/1920.

Successivamente, per l'isolamento della soletta interposta tra l'ultimo piano ed il sottotetto, è stata presentata dall'amministratore Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 2019/20/7945 del 11/04/2019.

Si rimanda all'allegato 9.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il "Geoportale" del Comune di Torino, il fabbricato ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona di piano "Zona Urbana

Consolidata Residenziale Mista 1.35 nonché Area di piano “Misto M1”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Fermo restando che dalla disamina della pratica edilizia attinente all’originaria edificazione non risulta rappresentata la planimetria del piano seminterrato e pertanto lo scrivente si riserva in merito alla regolarità del locale cantina, per quanto attiene all’alloggio, dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- a) demolizione di porzione di muratura nella camera prospettante il Corso Giulio Cesare;
- b) creazione di wc nella cucina, con conseguente demolizione di porzione della muratura perimetrale al fine di collegare la latrina esterna con il locale realizzato internamente;
- c) demolizione di porzioni di muratura e rimozione dei relativi serramenti tra il locale ingresso e la cucina, nonché ulteriori modeste modifiche distributive interne;
- d) modifiche prospettiche attinenti alla facciata lato cortile ove è stata tamponata la porta verso balcone dalla quale originariamente si accedeva alla latrina esterna, nonché realizzata finestra nel locale wc prospettante il cortile.

Dette difformità possono essere sanate mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ex art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando che:

- per quanto attiene al punto b), si dovrà procedere alla realizzazione di idoneo locale antibagno, dotato di ventilazione forzata, atto a compartimentare la cucina dal servizio igienico; tenuto conto della demolizione di porzione di muratura portante, sarà altresì necessaria la verifica da parte di ingegnere strutturista;
- relativamente al punto d), in considerazione del fatto che trattasi di modifiche esterne su facciata condominiale, sarà necessario ottenere assenso scritto da parte dell’amministratore;
- dovranno in ogni caso essere verificati tutti gli opportuni parametri edilizi, con particolare riferimento ai rapporti aeroilluminanti, dimensionamento minimo dei locali, ecc..., al fine di rendere conforme l’immobile alla vigente normativa edilizio sanitaria.

Resta inteso che in mancanza dell’assenso condominiale ovvero in caso di provvedimento avverso alla sanatoria da parte dell’amministrazione comunale, l’avente titolo dovrà provvedere a propria cura e spese alla messa in pristino conformemente a quanto amministrativamente assentito, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001: € 3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Tenuto conto di quanto sopra rilevato circa la conformità edilizia, conseguentemente all’ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, l’acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei

luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: € 800,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

IMMOBILE IN TORINO (TO), CORSO GIULIO CESARE 124

**ALLOGGIO E CANTINA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

- al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di due camere, cucina, servizio ed accessori, distinto con il numero 3 (tre) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: Condominio Corso Giulio Cesare n. 126, cortile comune, vano scala, pianerottolo, alloggio distinto con il numero 4, Corso Giulio Cesare, salvo altre;
- al piano seminterrato, **cantina** distinta con il numero 12 (dodici) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: cantine distinte con i numeri 11 e 10, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 260 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Corso Giulio Cesare 124, piano: 1-S1, intestato a

, proprietà 1/2 ciascuno.

Si rimanda all'allegato 1.

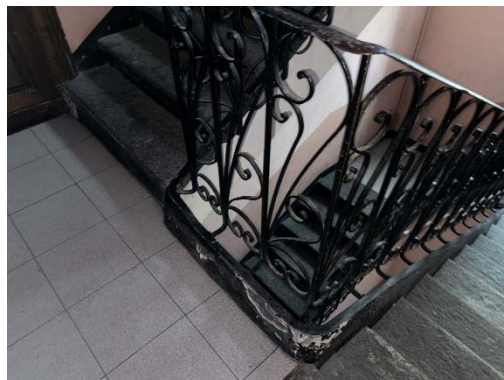
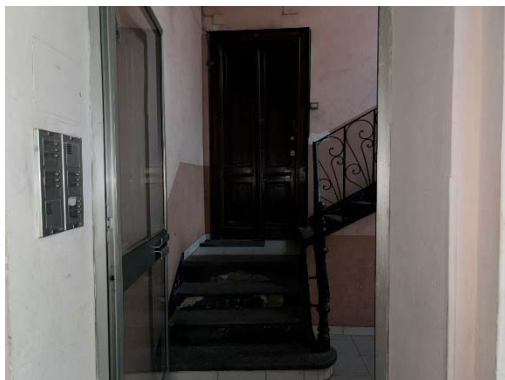
DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale d'epoca edificato nei primi anni del secolo scorso, elevato a quattro piani fuori terra, oltre interrato, con accesso dal civico 124 del Corso Giulio Cesare, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati, in parte rivestiti in pietra; orizzontamenti in muratura e solette balconi in pietra con ringhiere in ferro; serramenti esterni con interposti vetri semplici e/o doppi protetti da gelosie.

Lo stabile non dispone di ascensore e del servizio di portineria.

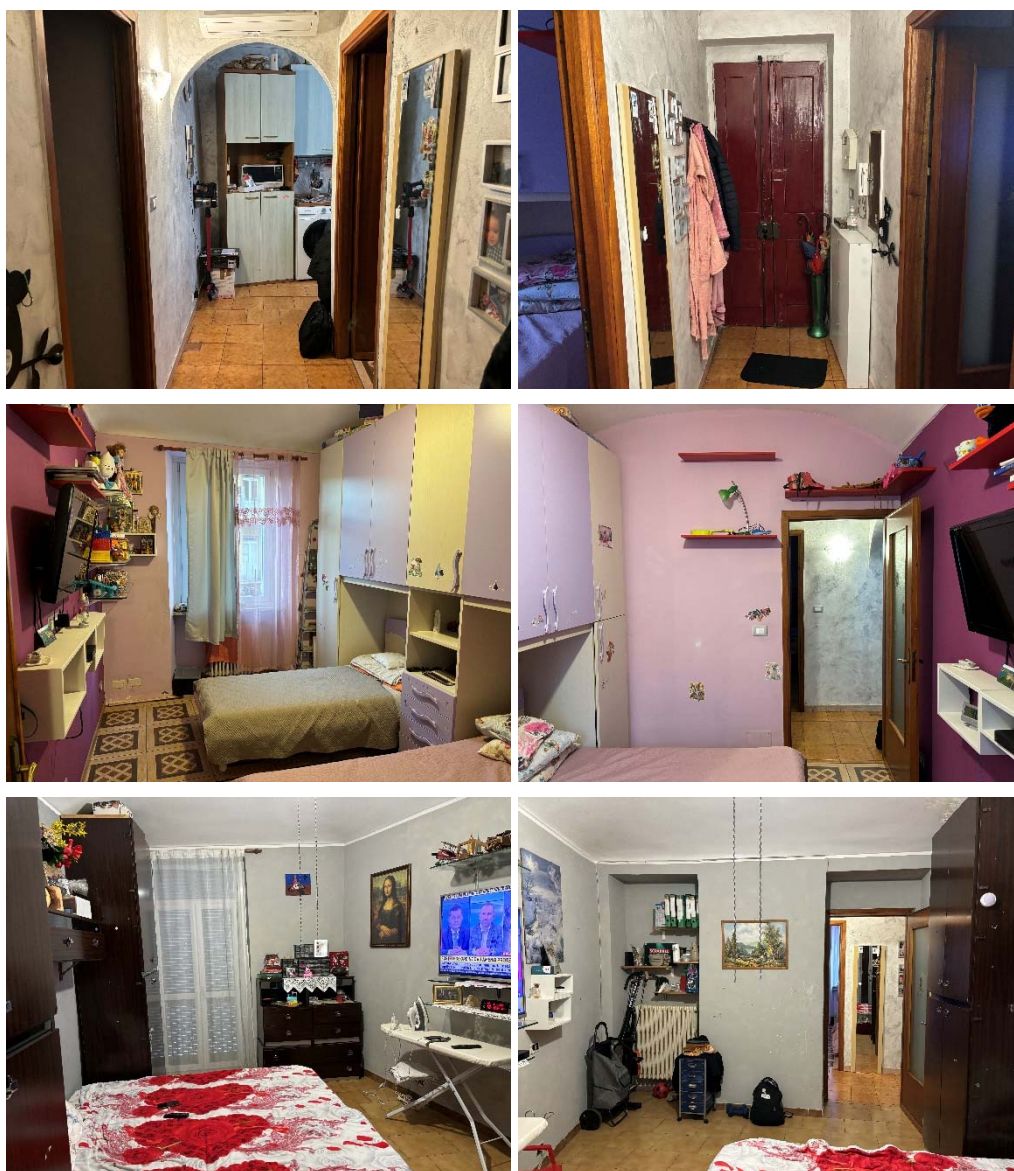
Stato manutentivo scadente.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI  
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE  
Tel. 011.046.16.30  
e-mail: segreteria@architettoorazi.it  
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

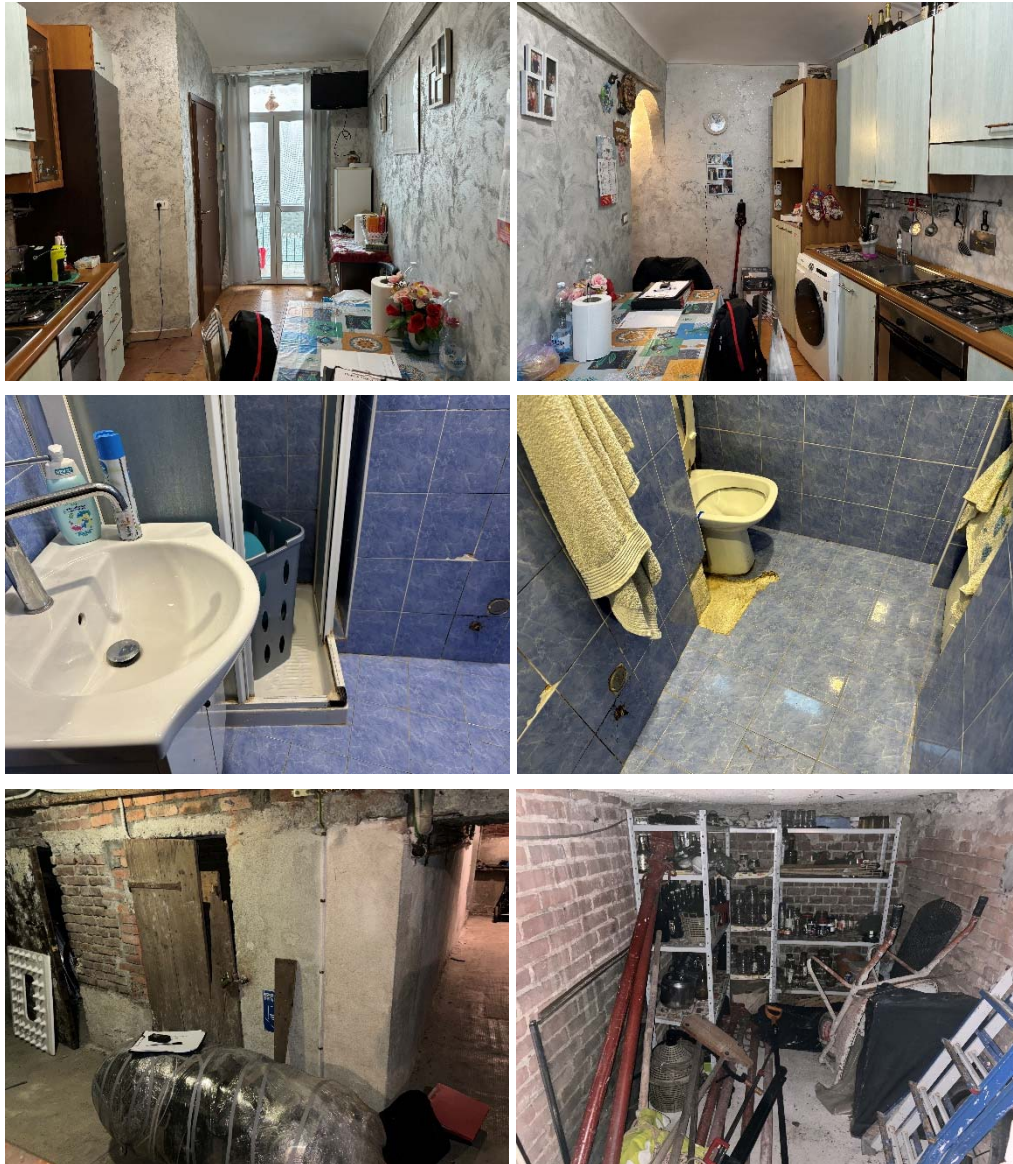


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta in legno a doppio battente con serratura di sicurezza; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate cucina); intonaci tinteggiati al civile; porte interne in legno con interposti vetri traslucidi e/o pannello pieno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia e/o graffato a muro; impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in ghisa. Impianto di condizionamento. Stato manutentivo: scadente, con presenza di efflorescenze e macchie di umidità.

Relativamente alla pertinenziale cantina si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta in legno a battente singolo; pavimentazione in battuto di cemento; pareti al grezzo con mattoni a vista; impianto elettrico intubato a graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Condizioni manutentive: corrente, compatibilmente con la tipologia.







Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 10).

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*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così riportata nella visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 57,00 x €/mq. 950,00 = € 54.150,00 (cinquantaquattromilacentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 54.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 54.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 3.800,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | € 329,00           |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:   | € 2.500,00         |
| Riduzione per arrotondamento:   | € 521,00           |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle<br>decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | <b>€ 47.000,00</b> |

Torino, li 18/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio ORAZI

#### ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 3) Regolamento di condominio.
- 4) Comunicazione Amministratore circa la cantina.
- 5) Ispezioni ipotecarie.
- 6) Comunicazione Amministratore spese condominiali insolute.
- 7) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 8) Atto di provenienza.
- 9) Comune di Torino - pratiche edilizie agli atti.
- 10) Documentazione fotografica.