



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 866/2022+161/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA MONTEU DA PO 22

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa ROSSELLA D'ADDATO

CUSTODE:  
Esecutato

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luigi Giacone**

CF:GCNLGU56P28C404Q  
con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18  
telefono: 012176412  
fax: 012176412  
email: geom.luigi.giacone@gmail.com  
PEC: luigi.giacone@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 866/2022

# LOTTO 1

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

**A** negozio a TORINO CORSO CASALE 104, quartiere MADONNA DEL PILONE , della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di vecchissima costruzione risalente a fine 800. Presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con strutture portanti in muratura, orizzontamenti di tipo misto metallico e laterizio, facciate prevalentemente intonacate. Il piano terra fronte strada è destinato prevalentemente a negozi con serramenti metallici e serranda; i serramenti ai piani superiori sono provvisti di gelosie ed i balconi sono in pietra.

Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1275 n. 99. E' costituito da n. 55 unità immobiliari destinate prevalentemente ad abitazioni, oltre a negozi, magazzini e cantine. La manica fronte strada corso Casale presenta 5 piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'oggetto di valutazione é costituito da locali uso negozio con retro e servizio (attualmente agenzia immobiliare) al piano terra provvisto di accesso diretto dalla strada.

Lo stabile condominiale complessivamente presenta caratteristiche di tipo economico. Trovasi in stato di manutenzione normale in riferimento alla tipologia di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO (1FT), ha un'altezza interna di 3.30 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 99 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/1, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 672,43 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE N. 104, piano: TERRENO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Visura catastale  
Coerenze: Corso Casale, altra u.i, cortile e androne carraio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,00 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>€. 95.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.000,00</b>



Data della valutazione:

29/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/12/2019, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 27/12/2019 a TORINO 4 ai nn. 5311 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5.400 anno .

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate a tutto il 06/08/2024 risulta il contratto sopra indicato che viene allegato in copia alla presente.

Il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura in data 16/07/2024 unitamente al Custode Avv. Domenico Monteleone ed alla presenza dell'esecutato.

In tale occasione ho eseguito verifica sommaria delle planimetrie catastali e effettuato riprese fotografiche utili alla redazione della perizia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1"  
aggiornamento al 9/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Torino per 1/1

CF F.1275 n° 99 sub.1 PT C/1 mq. 21 C.so Casale n.104  
(ex F.149 n° 121 sub.1)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
iscritta il 7/2/2020 ai n° 4713 / 660 € 46.246,84 / cap. € 23.123,42  
a favore: SORIS spa / Torino cf-09000640012

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* r per 1/1

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30

CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133

**CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104**

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 14/4/2017 ai n° 14933 / 10390

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quote di sua spettanza in seguito indicate

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 Via Vanchiglia n.30 per 1/1

CF F.1275 n° 55 sub.13 C.so Casale n.133 per 1/1

**CF F.1275 n° 99 sub.1 C.so Casale n.104 per 1/2**

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 10/1/2023 ai n° 669 / 458

a favore: Condominio di Torino – Via Monteu da Po n.22 / Torino cf-96755410014

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30

CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133

**CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104**

CF F.1274 n° 86 sub.7 C/1 C.so Casale n.192

4) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto l' 8/8/2024 ai n° 34703 / 27194



a favore: Condominio Corso Casale 104 / Torino cf-96600530016

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: **TORINO CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104**

**N.B. le formalità di cui ai punti 1-2-3 colpiscono anche altri beni.**

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 294,00 ogni pignoramento

--- ipoteca amministrativa/riscossione, da calcolarsi per ogni singola assegnazione, pari a € 326,00 l' una

5) OSSERVANZA:

-REGOLAMENTO di CONDOMINIO C.so Casale n.104

rog. Not. Alberto Zamparelli del 16/10/72 rep.31383/1379 reg. Villanova d' Asti 27/10/72 n° 1416

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE L'IMMOBILE NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

#### **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 condominio.

Vedasi punto 4.5

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**.

Vedasi punto 4.1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedasi punto 4.2

pignoramento.

Vedasi punto 4.3

pignoramento.

Vedasi punto 4.4

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>€. 780,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 3.125,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.492,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>18</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi regolamento condominiale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1"  
aggiornamento al 9/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Torino per 1/1

3) CF F.1275 n° 99 sub.1 PT C/1 mq. 21 C.so Casale n.104  
(ex F.149 n° 121 sub.1)

Provenienze:

a) per 1/2:

atto rog. Not. Mariaconcetta Filippone del 10/7/07 rep. 205020/4200, trascritto Ag. Entrate  
SPI di Torino 1 in data 25/7/2007 ai n° 40633/23432

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , separazione beni, acquistarono in parti uguali da

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la piena proprietà su:

TORINO-C.so Casale n.104

-PT un locale uso negozio distinto n° 7 nella plan. allegata al Regolam. di Condominio  
CF F.149 n° 121 sub.1 PT C/1 mq. 21

b) per 1/2:

atto rog. Not. Alessia Sibille del 31/5/2019 rep. 21389/18109, trascritto Ag. Entrate SPI di  
Torino 1 in data 13/6/2019 ai n° 25188/18207

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* divorziato, non riconiugato, acquisto' in piena propr. da \*\*\* DATO  
OSCURATO \*\*\*

diritti pari ad 1/2 su:

TORINO-C.so Casale n.104/A

CF F.1275 n° 99 sub.1 PT C/1 mq. 21

Ai venditori:

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

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

pervennero:

a) per 2/4 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

atto rog. Not. Venanzio Ferraris del 19/11/82 reg. Susa 6/12/82 n° 1796, trascritto Ag.  
Entrate SPI di Torino 1 in data 15/12/1982 ai n° 27013/20692

b) per 1/4 ciascuno:

successione legittima a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deced. Torino

29/3/2000: den. succ. pres. Uff. Reg. Torino 3/10/2000 reg. n° 23 n° 41, trascritta Ag.

Entrate SPI di Torino 1 in data 29/8/2002 ai n° 39745/27414

Al defunto:

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

i diritti pari ad 1/2 pervennero con il citato atto rog. Not. Venanzio Ferraris del 19/11/82  
reg. Susa 6/12/82 n° 1796



DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE L'IMMOBILE NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESSUPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricerche effettuate presso l'archivio edilizio consultabile in via telematica a tutto il 23/10/2024 risulta che:

- emerge che la costruzione dello stabile in cui è posta l'unità in trattazione è anteriore al 01/09/1967. Non è stato possibile reperire il titolo originario ma si è riscontrata la presenza di permesso edilizio per sopraelevazione parziale di detto stabile all'inizio del 1900 con pratica 1906-1-00239.

Successivamente non è possibile riscontrare alcuna pratica contenente planimetria dei locali oggetto di perizia. **Si è proceduto anche a ricerche delle planimetrie catastali ma le stesse non sono reperibili come risulta da comunicazione Agenzia Entrate Territorio del 03/07/2024 che si allega.**

Pertanto si ritiene che la verifica della regolarità edilizia, in mancanza di altri elementi, possa unicamente ricondursi alla planimetria allegata all'atto di provenienza in capo all'esecutato rog. Not. Sibille in data 31/05/2019 rep 21389. Tale atto reca la dichiarazione che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e che successivamente non vi sono stati provvedimenti per modifiche secondo legge. Quindi stante la sostanziale rispondenza di tale planimetria allegata all'atto alla situazione di fatto, salvo quanto indicato in merito all'altezza utile del wc segnalata nel paragrafo regolarità catastale, si può presumere la sostanziale regolarità dal punto di vista edilizio.

**Non essendo reperibile la planimetria catastale dovrà essere prodotta come indicato dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

ABITABILITA': Non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile periziato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 14 (ZUSA14) - Misto M2 - Parte collinare classe di stabilità III(C) . Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art 11- 8 - 4. Parte collinare - Immobile in zona Beni Paesaggistici art. 136 del D.Lgs 42/2004

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza utile netta del bagno (H= 2,25) risulta minore di mt 2,40 come disposto dal DM 05/07/1975 . Trattandosi presumibilmente di controsoffitto si ritiene possibile l'adeguamento alla norma .



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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento altezza bsgno: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Vedere relazione paragrafo 7

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta mancante planimetria catastale agli atti del catasto . Vedasi in proposito comunicazione UTE del 03/07/2024 (normativa di riferimento: art. 29 comma 1bis legge 52/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria e pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria, Docfa, prestazione professionale, diritti: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedere relazione paragrafo 7

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

BENI IN TORINO CORSO CASALE 104, QUARTIERE MADONNA DEL PILONE

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO CORSO CASALE 104, quartiere MADONNA DEL PILONE , della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di vecchissima costruzione risalente a fine 800. Presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con strutture portanti in muratura, orizzontamenti di tipo misto metallico e laterizio, facciate prevalentemente intonacate. Il piano terra fronte strada è destinato prevalentemente a negozi con serramenti metallici e serranda; i serramenti ai piani superiori sono provvisti di gelosie ed i balconi sono in pietra.

Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1275 n. 99. E' costituito da n. 55 unità immobiliari destinate prevalentemente ad abitazioni, oltre a negozi, magazzini e cantine. La manica fronte strada corso Casale presenta 5 piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'oggetto di valutazione é costituito da locali uso negozio con retro e servizio (attualmente agenzia immobiliare) al piano terra provvisto di accesso diretto dalla strada.



Lo stabile condominiale complessivamente presenta caratteristiche di tipo economico. Trovasi in stato di manutenzione normale in riferimento alla tipologia di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO (1FT), ha un'altezza interna di 3.30 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 99 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/1, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 672,43 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE N. 104, piano: TERRENO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Visura catastale  
Coerenze: Corso Casale, altra u.i, cortile e androne carraio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



FACCIATA CORSO CASALE 104



FACCIATA CORSO CASALE 104



INGRESSO NEGOZIO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VICINANZE POLITECNICO TORINO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ottimamente servita da trasporti, esercizi commerciali, ospedali, scuole.



INQUADRAMENTO GENERALE





COLLEGAMENTI

autobus distante 100 MT

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

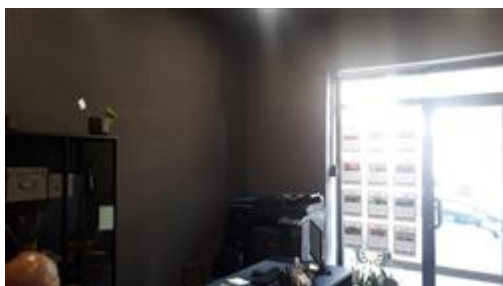
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di perizia è costituito da unità immobiliare composta da ampio vano negozio fronte strada, disimpegno, bagno e retro. Il tutto appare oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria con rifacimento impianti, pavimenti e finiture varie.

In merito alle finiture si rileva che:

- le pareti, ove non rivestite in piastrelle (bagno) sono intonacate al civile con posa tappezzeria
- i pavimenti sono realizzati in gres-ceramico
- il serramento (vetrina) lato strada è in alluminio con vetro semplice, altri lati in metallo e vetro semplice.
- le porte interne sono in legno tamburato
- i servizi igienici sono dotati di sanitari in vetro china provvisti di rubinetteria inox; il locale è dotato di ventilazione forzata
- il riscaldamento autonomo avviene tramite caldaia a metano con produzione acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature. Essendo stati oggetto di recente manutenzione si ritiene siano in buone condizioni e completamente funzionanti

Complessivamente la unità immobiliare appare in buone condizioni.



VANO NEGOZIO FRONTE STRADA



VANO NEGOZIO FRONTE STRADA





RETRO



RETRO



BAGNO

CLASSE ENERGETICA:



[126,59 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

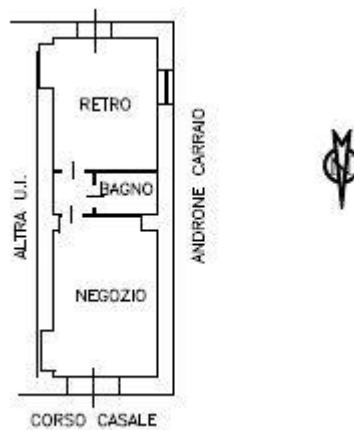
Certificazione APE N. 2019 212275 0031 registrata in data 30/05/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO +RETRO+SERVIZI	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>



PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.900,00 = **98.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie complessiva. Al fine di effettuare la stima si

è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

La stima tiene inoltre conto che l'immobile risulta locato ed in buone condizioni di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Torino 1 Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 Agenzia Entrate, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it., osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare

## 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	negozio	52,00	0,00	98.800,00	98.800,00
				<b>98.800,00 €</b>	<b>98.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non richiesto

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: **€. 95.800,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.790,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 716,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 866/2022

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a TORINO CORSO CASALE 133, quartiere MADONNA DEL PILONE, della superficie commerciale di **50,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato condominiale di cui è parte il bilocale trattato risulta costruito all'inizio del 900 con struttura portante in muratura, orizzontamenti con volte in muratura e tetto in legno con copertura in laterizio. Le facciate non in aderenza risultano intonacate e tinteggiate. L'accesso ai vari piani fuori terra avviene tramite l'androne carraio/pedonale e quindi vano scala condominiale con gradini in pietra e ringhiera in ferro verniciato. Non è presente ascensore. Sono presenti n. 13 unità immobiliari di cui due negozi, cantine al piano interrato ed abitazioni a piani superiori.

Lo stabile insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1275 n. 55.

Lo stabile condominiale presenta caratteristiche di tipo economico e stato di manutenzione normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3,55 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 55 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 367,98 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE N. 133, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: Alloggio: corso Casale, altra u.i., cortile tramite balcone comune, pianerottolo e vano scale, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1904.

**A.1** **cantina**, composto da UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 55 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE n. 133, piano: INTERRATO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: Cantina: corridoio, altra u.i., terrapieno cortile, altra u.i.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.085,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate a tutto il 06/08/2024 non risultano contratti locazione in essere.

Come rilevabile dal verbale del Custode l'immobile risulta nella disponibilità del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a titolo gratuito.

Il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura in data 16/07/2024 unitamente al Custode Avv. Domenico Monteleone ed alla presenza dell'esecutato.

In tale occasione ho eseguito verifica sommaria delle planimetrie catastali e effettuato riprese fotografiche utili alla redazione della perizia.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 9/10/2024  
esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

CF F.1275 n° 55 sub.16 1°P. A/4 vani 2,5 C.so Casale n.133 (ALLOGGIO)

CF F.1275 n° 55 sub.17 Ps1 C/2 mq. 15 (CANTINA)

(ex F.149 n° 57 sub.13 già sub.4)

N.B.: LE DUE UNITA' SONO STATE ORIGINATE DALLA DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI REGISTRATA IN CATASTO FABBRICATI CON VARIAZIONE IN DATA 22/11/2023 PROT. TO 0305265 CHE HA TRATTATO L'UNITA' FOGLIO 1275 N. 55 SUB 13.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

iscritta il 7/2/2020 ai n° 4713 / 660 € 46.246,84 / cap. € 23.123,42

a favore: SORIS spa / Torino cf-09000640012

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30

**CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133**

CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 14/4/2017 ai n° 14933 / 10390

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quote di sua spettanza in seguito indicate

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 Via Vanchiglia n.30 per 1/1



**CF F.1275 n° 55 sub.13 C.so Casale n.133 per 1/1**

CF F.1275 n° 99 sub.1 C.so Casale n.104 per 1/2

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 10/1/2023 ai n° 669 / 458

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30

**CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133**

CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104

CF F.1274 n° 86 sub.7 C/1 C.so Casale n.192

**N.B. le formalità di cui ai punti 1-2-3 colpiscono anche altri beni**

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 294,00 ogni pignoramento

--- ipoteca amministrativa/riscossione, da calcolarsi per ogni singola assegnazione, pari a € 326,00 l' una

4) OSSERVANZA:

-REGOLAMENTO di CONDOMINIO C.so Casale n.133

rog. Not. Giorgio Perotti del 25/6/84 rep. 144929 reg. Torino 16/7/84 n° 41384, trascritto

Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 16/7/1984 ai n° 20447/16028

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE L'IMMOBILE NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

**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 condominio.

Vedasi quanto descritto al punto 4.4

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale.**

Vedasi quanto descritto al punto 4.1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

VEDASI QUANTO DESCRITTO AL PUNTO 4.2



pignoramento.

VEDASI QUANTO DESCRITTO AL PUNTO 4.3

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>€. 1.750,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 7.004,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>95,42</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: REGOLAMENTO CONDOMINIO

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 9/10/2024  
esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

CF F.1275 n° 55 sub.16 1°P. A/4 vani 2,5 C.so Casale n.133 (ALLOGGIO)

CF F.1275 n° 55 sub.17 Ps1 C/2 mq. 15 (CANTINA)

(ex F.149 n° 57 sub.13 già' sub.4)

N.B.: LE DUE UNITA' SONO STATE ORIGINATE DALLA DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI REGISTRATA IN CATASTO FABBRICATI CON VARIAZIONE IN DATA 22/11/2023 PROT. TO 0305265 CHE HA TRATTATO L'UNITA' FOGLIO 1275 N. 55 SUB 13.

atto rog. Not. David Gallerati del 19/7/05 rep.5004/2049, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 21/7/2005 ai n° 32999/19750

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , libero di stato, acquisto' in piena propr. da Landra Orsola e Bianco Teresa

Maria:

TORINO-C.so Casale n.133

-1°P. alloggio composto di ingresso, camera, cucina e serv.; distinto nella sua originaria consistenza, con sigla "B1" nella plan. allegata al Regolamento di Condominio

-P.cantine una cantina distinta n° 8 nella plan. suddetta . Ai locali predetti compete la comproprietà, in comune con l'alloggio distinto con la sigla A1, del gabinetto distinto con il n. 2.

CF F.149 n° 57 sub.13 P1°-S1 A/4 vani 2,5 (già' n° 57 sub.4)

Alle venditrici:

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

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

pervennero:

a) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1 usufrutto:

success. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed ivi deceduta il 4/4/80; den. succ. pres. Uff. Reg. Torino reg. n° 41 vol. 5101, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 25/11/1982 ai n° 24468/18510. Devoluta con testam. olografo dell' 1/10/77 depos. e pubblicato con verbale Not. Mario Sarto in data 30/4/80 rep.931/33 reg. Torino 16/5/80 n° 24139, trascritto Ag.





Entrate SPI di Torino 1 in data 22/5/1980 ai n° 14865/11671.

La defunta lascia l'usufrutto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

b) per 2/4 nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

atto rog. Not. Giorgio Perotti del 29/6/84 rep.145086, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 18/7/1984 ai n° 21027/16500

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* comunione legale, acquistano dalla "Chiesa Parrocchiale di N.S. Del SS.Sacramento" l'intera nuda proprietà'.

c) per 1/4 ciascuna nuda proprietà':

successione legittima al rispettivo coniuge e padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed ivi deceduto 21/2/05; den. succ. pres. Uff. Reg. Torino 4° il 29/6/05 reg. n° 5 vol. 179, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 1/2/2006 ai n° 4923/3115

"Accettazione Tacita di Eredità" rog. Not. David Gallerati del 19/7/05 rep.

5004/2049, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 21/7/2005 ai n° 32998/19749

Al defunto:

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

i diritti di usufrutto pari ad 1/2 nuda proprietà' pervennero con l'atto rog. Not. Giorgio Perotti del 29/6/84 rep.145086, ante menzionato

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino emerge che:

La costruzione originaria dello stabile di cui è parte l'oggetto di perizia risulta antecedente al 01/09/1967 e precisamente con:

- permesso di costruire prot 1904-1-00040 n. 41 del 27/02/1904

- art. 26 legge 47/85 prot 2001-9-13692 del 20/09/2001 per opere interne

- Denuncia Inizio Attività' prot 2005-9-12941 del 21/07/2005 per redistribuzione interna - verificata positiva

ABITABILITA': Non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile periziato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista Parte Collinare : Classe di stabilità III(C). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 12 -8 -4. L'immobile ricade tra i Beni Paesaggistici indicati all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI EVIDENZIA CHE LE DUE UNITA' ALLOGGIO SUB 16 E CANTINA SUB 17 DERIVANO DALLA UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 1275 PART. 55 SUB 13 ( INDICATA NELLA IPOTECA iscritta il 7/2/2020 ai n° 4713 / 660, NEL PIGNORAMENTO trascritto il 14/4/2017 ai 14933/10390, E NEL PIGNORAMENTO trascritto il 10/1/2023 ai n° 669 / 458)

TALE AGGIORNAMENTO E' STATO ORIGINATO A SEGUITO VARIAZIONE del 22/11/2023 Pratica n. TO0305265 in atti dal 22/11/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' PRESENTE SUL BALLATOIO COMUNE UNA PENSILINA DI VECCHIA REALIZZAZIONE E DI CUI NON SI E' RISCONTRATO TITOLO EDILIZIO. IN MANCANZA DEL TITOLO SI RITIENE CONVENIENTE LA RIMOZIONE IN LUOGO DI ISTANZA DI SANATORIA (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE PENSILINA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI



PENSILINA PIANO PRIMO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 29 comma 1bis legge 52/85)

L'immobile risulta **conforme**.

SI EVIDENZIA CHE LE DUE UNITA' ( ALLOGGIO SUB 16 E CANTINA SUB 17) DERIVANO DALLA UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 1275 PART. 55 SUB 13 INDICATA NEI PIGNORAMENTI/IPOTECA, ORIGINATE A SEGUITO VARIAZIONE del 22/11/2023 Pratica n. TO0305265 in atti dal 22/11/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORINO CORSO CASALE 133, QUARTIERE MADONNA DEL PILONE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO CORSO CASALE 133, quartiere MADONNA DEL PILONE, della superficie commerciale di **50,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



Il fabbricato condominiale di cui è parte il bilocale trattato risulta costruito all'inizio del 900 con struttura portante in muratura, orizzontamenti con volte in muratura e tetto in legno con copertura in laterizio. Le facciate non in aderenza risultano intonacate e tinteggiate. L'accesso ai vari piani fuori terra avviene tramite l'androne carraio/pedonale e quindi vano scala condominiale con gradini in pietra e ringhiera in ferro verniciato. Non è presente ascensore. Sono presenti n. 13 unità immobiliari di cui due negozi, cantine al piano interrato ed abitazioni a piani superiori. Lo stabile insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1275 n. 55.

Lo stabile condominiale presenta caratteristiche di tipo economico e stato di manutenzione normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3,55 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 55 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 367,98 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE N. 133, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: Alloggio: corso Casale, altra u.i., cortile tramite balcone comune, pianerottolo e vano scale, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1904.



FACCIATA CORSO CASALE



FACCIATA CORSO CASALE



FACCIATA LATO CORTILE



VANO SCALA CONDOMINIALE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ZONA POLITECNICO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ottimamente servita da trasporti, esercizi commerciali, ospedali, scuole..





INQUADRAMENTO GENERALE

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 MT

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta attestato prestazione energetica.

Trattasi di bilocale situato al piano primo composto da cucina, camera, disimpegno e servizio igienico. L'alloggio presenta due lati liberi: verso corso Casale e verso cortile. Il servizio igienico è dotato di ventilazione forzata. Verso corte è presente ballatoio comune con altra unità che dà accesso al vano caldaia posto all'interno di nicchia muraria.

In merito alle finiture si rileva che:

- le pareti, ove non rivestite in piastrelle (bagno) sono intonacate al civile;
  - i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica ;
  - la porta d'ingresso è di tipo blindato; i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio; sul lato strada sono provvisti di gelosie mentre verso cortile di inferriata apribile;
  - le porte interne sono in legno tamburato;
  - il servizio igienico è dotato di sanitari in vetro china (lavabo,bidè, wc) e doccia, provvisti di rubinetteria inox.
  - il riscaldamento e l'acqua calda sono forniti da caldaia a metano posta sul balcone; i radiatori sono in alluminio;
  - tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature.
- Non è stato possibile accertare la completa funzionalità e la rispondenza alle norme di legge dei medesimi.

Il tutto appare in normali condizioni di manutenzione.

E' compresa una cantina situata al piano interrato avente pareti in muratura a vista, volta in mattoni e pavimento in terra battuta; attualmente risulta priva di porta di ingresso.





INGRESSO



CUCINA



CUCINA



CAMERA



CAMERA



BAGNO

CONSISTENZA:

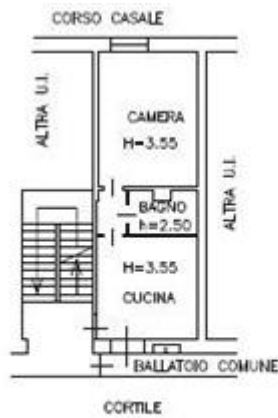
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
BALCONE COMUNE	3,00	x	15 %	=	0,45
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>50,45</b>







BAGNO

PIANO PRIMO

PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

**ACCESSORI:**

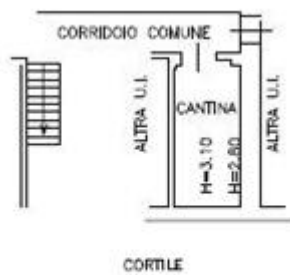
**cantina**, composto da UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 1275 particella 55 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE n. 133, piano: INTERRATO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: Cantina: corridoio, altra u.i., terrapieno cortile, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	17,00	x	20 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>3,40</b>



CANTINA

PIANO PRIMO INTERRATO

CANTINA - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,45	x	2.100,00	=	<b>105.945,00</b>
Valore superficie accessori:	3,40	x	2.100,00	=	<b>7.140,00</b>
					<b>113.085,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 113.085,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 113.085,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie principale appartamento, 0,15 per balcone comune, 0,20 per la cantina. Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo in particolare atto notaio Cordero di Montezemolo in data 08/3/2024 relativo a u.i. posta nel medesimo stabile.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili simili compravenduti recentemente nella zona e precisamente:

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato libero da contratti di locazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

## 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	50,45	3,40	113.085,00	113.085,00
				<b>113.085,00 €</b>	<b>113.085,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.085,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.604,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.208,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 272,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 866/2022

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **negozio** a TORINO CORSO CASALE 192, quartiere MADONNA DEL PILONE , della superficie commerciale di **39,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di vecchissima costruzione risalente presumibilmente a fine 800. Presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con strutture portanti in muratura, orizzontamenti di tipo misto metallico e laterizio ed a volta in muratura, facciate prevalentemente intonacate. Il piano terra fronte strada è destinato prevalentemente a negozi ; i serramenti ai piani superiori sono provvisti di gelosie ed i balconi sono in pietra.

Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1274 n. 86. E' costituito da unità immobiliari destinate prevalentemente ad abitazioni, oltre a negozi, magazzini e cantine. La manica fronte strada corso Casale presenta 4 piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'oggetto di valutazione é costituito da locali uso negozio con retro, servizio e cantina (al momento del sopralluogo non locato) al piano terra provvisto di accesso diretto dalla strada e dal cortile interno.

Lo stabile condominiale complessivamente presenta caratteristiche di tipo economico. Trovati in stato di manutenzione mediocre in riferimento alla tipologia di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 2,95 VARIABILE , 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 1274 particella 86 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 605,60 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE n. 192/F, piano: TERRENO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: negozio+retro: cortile, vano scala, corso Casale, altro negozio; cantina: sottosuolo cortile a tre lati, altra cantina

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,60 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>€. 62.520,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>



Data della valutazione:

29/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate a tutto il 06/08/2024 non risultano contratti locazione in essere.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

Il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura in data 16/07/2024 unitamente al Custode Avv. Domenico Monteleone ed alla presenza dell'esecutato.

In tale occasione ho eseguito verifica sommaria delle planimetrie catastali e effettuato riprese fotografiche utili alla redazione della perizia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 9/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

CF F.1274 n° 86 sub.7 PT C/1 mq. 22 C.so Casale n.192/F  
(ex F.160 n° 72 sub.7)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 10/1/2023 ai n° 669 / 458

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30

CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133

CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104

**CF F.1274 n° 86 sub.7 C/1 C.so Casale n.192**

**N.B. la formalità di cui al punto 1 colpisce anche altri beni.**

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 294,00 ogni pignoramento

2) OSSERVANZA:

Regolamento di condominio allegato B atto rep. 17571/4258 notaio Grassi Reverdini Giancarlo

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE L'IMMOBILE NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

#### 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.

Vedasi formalità punto 4.1

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

.

Vedasi formalità punto 4.2

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 150,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.593,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>10,76</b>

Ulteriori avvertenze:

N.B.: COME RIFERITO DALL'AMMINISTRAZIONE DI RECENTE SONO STATE REVISIONATE LE TABELLE MILLESIMALI.

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

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 9/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

CF F.1274 n° 86 sub.7 PT C/1 mq. 22 C.so Casale n.192/F  
(ex F.160 n° 72 sub.7)

- atto rog. Not. Remo Bassetti del 7/4/2022 rep.31062, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 29/4/2022 ai n° 18485/13654

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* libero di stato, acquisto' in piena propr. da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

:

TORINO-C.so Casale n.192

-PT locale uso negozio con retro e servizio, distinto n° 4 nella plan. allegata al Regolamento di Condominio

CF F.1274 n° 86 sub.7 PT C/1 mq. 22 (ex F.160 n° 72 sub.7)

Al venditore:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Torino

pervernero per acquisto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con:



atto rog. Not. Luigi Musso del 10/11/94 rep.52632/19420 reg. Torino 1° il 21/11/94 n° 27210, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 23/11/1994 ai n° 28110/18257

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate sino alla data del 22/07/2024 presso l'UTC del comune di Torino risulta che:

La costruzione dello stabile in cui è posto l'immobile è antecedente al 01/09/1967 . Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi di cui a seguenti titoli:

- autorizzazione edilizia n. 1624 del 27/05/1982 per formazione servizio igienico e sostituzione scala in ferro.

ABITABILITA': Non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile periziato

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 8 (ZUSA8) - Residenza R3 - Parte Piana : Classe di stabilità IIIb2(P). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11-8-26-4. L'immobile ricade tra i Beni Paesaggistici di cui all'art. 136 ndel D.Lgs 42/2004

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza antibagno indicato nel progetto anno 1982; risulta inoltre diversa l'apertura di collegamento tra negozio e retro, nonchè la rappresentazione della scala di accesso alla cantina (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

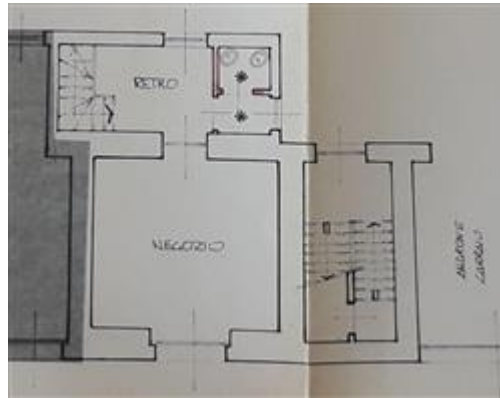
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino porta antibagno, pratica in sanatoria apertura interna + sanzione: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180





ESTRATTO PROGETTO APPROVATO A.E. 1624/1982

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

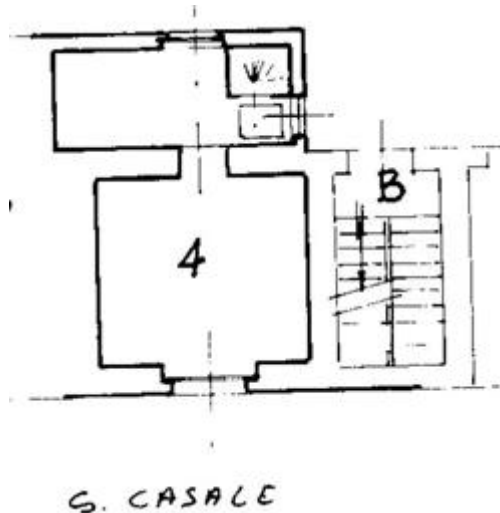
Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO (normativa di riferimento: art. 29 comma 1bis legge 52/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA PLANIMETRIA IN AGGIORNAMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE: € 800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO CASALE 192, QUARTIERE MADONNA DEL PILONE

**NEGOZIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO CORSO CASALE 192, quartiere MADONNA DEL PILONE , della superficie commerciale di **39,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di vecchissima costruzione risalente presumibilmente a fine 800. Presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con strutture portanti in muratura, orizzontamenti di tipo misto metallico e laterizio ed a volta in muratura, facciate prevalentemente intonacate. Il piano terra fronte strada è destinato prevalentemente a negozi ; i serramenti ai piani superiori sono provvisti di gelosie ed i balconi sono in pietra.

Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1274 n. 86. E' costituito da unità immobiliari destinate prevalentemente ad abitazioni, oltre a negozi, magazzini e cantine. La manica fronte strada corso Casale presenta 4 piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'oggetto di valutazione é costituito da locali uso negozio con retro, servizio e cantina (al momento del sopralluogo non locato) al piano terra provvisto di accesso diretto dalla strada e dal cortile interno.

Lo stabile condominiale complessivamente presenta caratteristiche di tipo economico. Trovasi in stato di manutenzione mediocre in riferimento alla tipologia di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 2,95 VARIABILE , 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 1274 particella 86 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 605,60 Euro, indirizzo catastale: CORSO CASALE n. 192/F, piano: TERRENO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: negozio+retro: cortile, vano scala, corso Casale, altro negozio; cantina: sottosuolo cortile a tre lati, altra cantina

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



FACCIATA CORSO CASALE



FACCIATA CORSO CASALE



FACCIATA CORTILE



INGRESSO RETRO DA CORTILE

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PRECOLLINA.



INQUADRAMENTO GENERALE

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 MT

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di perizia è costituito da unità immobiliare composta da vano negozio fronte strada, retro, bagno. E' presente inoltre un locale cantina interrato accessibile direttamente dall'interno del retro tramite botola dotata di scaletta in muratura. La cantina presenta pareti e soffitto in muratura a vista.

In merito alle finiture si rileva che:

- le pareti, sono intonacate al civile; il soffitto nel vano principale è costituito da caratteristica volta in muratura intonacata;
- i pavimenti sono realizzati in piastrelle in grande formato in granito;
- il serramento (vetrina) lato strada è in metallo con vetro semplice, finestra retro in metallo e vetro e porta accesso retro in metallo piena;
- il servizio igienico è dotato di sanitari in vetro china (lavabo e wc) ;
- il riscaldamento autonomo avviene tramite caldaia a metano con produzione acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature. Non è stato possibile verifica la funzionalità degli impianti e la rispondenza alle norme.

In merito alla regolarità edilizia si rinvia al paragrafo relativo.

Complessivamente la unità immobiliare appare in normali condizioni.





PORTA INGRESSO NEGOZIO LATO STRADA



NEGOZIO



NEGOZIO



NEGOZIO



BAGNO



RETRO

CLASSE ENERGETICA:



[299,93 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2022 212275 0027 registrata in data 31/03/2022

CONSISTENZA:

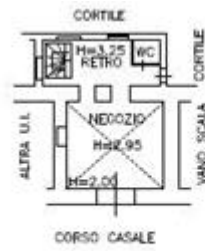
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO +RETRO+BAGNO	36,00	x	100 %	=	36,00
CANTINA	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>39,60</b>







PIANO TERRENO

PIANO TERRENO - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



PIANO INTERRATO

CANTINA - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



BOTOLA ACCESSO CANTINA



SCALETTA ACCESSO CANTINA



CANTINA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,60 x 1.700,00 = **67.320,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.320,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie complessiva piano terra, 0,30 cantina. Al fine di effettuare la stima si

è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati,

tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

La stima tiene inoltre conto che l'immobile NON risulta locato e dello stato di manutenzione..

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, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it., osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

#### 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	negozio	39,60	0,00	67.320,00	67.320,00
				<b>67.320,00 €</b>	<b>67.320,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.520,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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 **€. 3.126,00**



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:	€. 294,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 866/2022

## LOTTO 4

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

**A** a TORINO VANCHIGLIA 30, quartiere VANCHIGLIA, della superficie commerciale di **47,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato di civile abitazione -**casotto ex portineria**- posto al centro cortile condominiale di via Vanchiglia n.30, composto da soggiorno con angolo cottura al piano terreno, camera e bagno al piano primo, cantina interrata accessibile da botola interna posta nel locale soggiorno. Edificato alla fine del 1800 con struttura portante in muratura, orizzontamenti in laterizio e tetto in legno con tegole curve. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in legno con vetro semplice.

Il tutto entrostante a terreno distinto nella mappa del comune di Torino al Foglio 1277 n. 215 Ente Urbano di are 0 ca 24.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRENO-PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80 PT - 2,60 P1 - 1,85 PS1. Identificazione catastale:

- foglio 1277 particella 215 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VANCHIGLIA n. 30, piano: TERRENO -PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: cortile comune a quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1888 ristrutturato nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,48 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>€. 111.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun



titolo.

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate a tutto il 06/08/2024 non risultano contratti locazione in essere.

Come rilevabile dal verbale del Custode l'immobile risulta nella disponibilità del sig. Palis Luigi a titolo gratuito.

Il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura in data 16/07/2024 unitamente al Custode Avv. Domenico Monteleone ed alla presenza dell'esecutato.

In tale occasione ho eseguito verifica sommaria delle planimetrie catastali e effettuato riprese fotografiche utili alla redazione della perizia.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 9/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

CF F.1277 n° 215 sub.101 PT-1° A/4 vani 3,5 Via Vanchiglia n.30  
(ex F.169 n° 200 sub.101, già n° 200)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

iscritta il 7/2/2020 ai n° 4713 / 660 € 46.246,84 / cap. € 23.123,42

a favore: SORIS spa / Torino cf-09000640012

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: **TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30**

CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133

CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 14/4/2017 ai n° 14933 / 10390

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quote di sua spettanza in seguito indicate

grava: **TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 Via Vanchiglia n.30 per 1/1**

CF F.1275 n° 55 sub.13 C.so Casale n.133 per 1/1

CF F.1275 n° 99 sub.1 C.so Casale n.104 per 1/2

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 19/11/2020 ai n° 39499 / 28600

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: **TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30**

4) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 10/1/2023 ai n° 669 / 458

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: **TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30**

CF F.1275 n° 55 sub.13 A/4 C.so Casale n.133

CF F.1275 n° 99 sub.1 C/1 C.so Casale n.104

CF F.1274 n° 86 sub.7 C/1 C.so Casale n.192

5) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 21/12/2023 ai n° 53344 / 41399

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: **TORINO CF F.1277 n° 215 sub.101 A/4 Via Vanchiglia n.30**

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 294,00 ogni pignoramento

--- ipoteca amministrativa/riscossione, da calcolarsi per ogni singola assegnazione, pari a € 326,00 l' una

5) OSSERVANZA:



-REGOLAMENTO di CONDOMINIO Via Vanchiglia n.30  
rog. Not. Giorgio Perotti del 28/5/79 rep.111994

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE  
PIEMONTE L'IMMOBILE NON RISULTA GRAVATO DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA  
CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI  
DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

#### **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: *Nessuno.*

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>€. 625,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 6.729,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,55</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento condominiale

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

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con  
aggiornamento al 9/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

CF F.1277 n° 215 sub.101 PT-1° A/4 vani 3,5 Via Vanchiglia n.30  
(ex F.169 n° 200 sub.101, già n° 200)

1) CF F.1277 n° 215 sub.101:

atto rog. Not. Mariaconcetta Filippone del 29/7/2011 rep.209910/5131, trascritto Ag.

Entrate SPI di Torino 1 in data 1/8/2011 ai n° 30469/20618

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* separazione, acquisto' in piena propr. da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



TORINO-Via Vanchiglia n.30

fabbricato di civile abitaz. a 2 p.f.t. collegati da scala interna, composto:

-PT zona living ed ang. cottura

-1°P. camera, disimp. e bagno

CF F.169 n° 200 sub.101 PT-1° A/4 vani 3,5

Ai venditori:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Torino

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Torino

pervennero con:

atto rog. Not. Giorgio Perotti del' 8/2/80 rep.115888/13634 reg. Torino 25/2/80 n° 10537,

trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 22/2/1980 ai n° 5819/4636

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino emerge che:

La costruzione originaria dello stabile di cui è parte l'oggetto di perizia risulta antecedente al 01/09/1967 e precisamente con:

- permesso costruire prot 1888-1-00022 del 20/02/1888 per costruzione casotto uso portineria

- comunicazione asseverata per manutenzione straordinaria CIL prot. 2001-20-17838 del 26/07/2011

ABITABILITA': Non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile periziato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA ANTIBAGNO PIANO PRIMO RISPETTO A PROGETTO APPROVATO 2011; Si rileva che i progetti del 2011 e quello originario non recano la indicazione della cantina interrata verosimilmente realizzata all'epoca della costruzione originaria. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - REGOLAMENTO EDILIZIO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO DISIMPEGNO ANTIBAGNO

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

Costi di regolarizzazione:

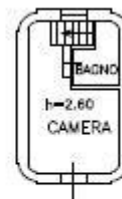
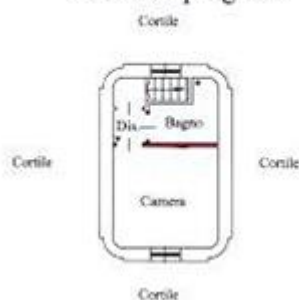
- RIPRISTINO ANTIBAGNO COMPRESSE PRESTAZIONI PROFESSIONALI PRATICHE AMMINISTRATIVE: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



## PIANTA PIANO PRIMO (2° f.t.) h.m. 300

## Pianta di progetto



## PIANO PRIMO

PIANO PRIMO STATO ATTUALE

PROGETTO ALLEGATO COMUNICAZIONE ASSEVERATA ANNO 2011

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza rappresentazione della cantina; dimensione bagno (normativa di riferimento: art. 29 comma 1bis legge 52/85)

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA PLANIMETRIA CATASTALI: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VANCHIGLIA 30, QUARTIERE VANCHIGLIA

DI CUI AL PUNTO A

a TORINO VANCHIGLIA 30, quartiere VANCHIGLIA, della superficie commerciale di **47,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato di civile abitazione -**casotto ex portineria**- posto al centro cortile condominiale di via Vanchiglia n.30, composto da soggiorno con angolo cottura al piano terreno, camera e bagno al piano primo, cantina interrata accessibile da botola interna posta nel locale soggiorno. Edificato alla fine del 1800 con struttura portante in muratura, orizzontamenti in laterizio e tetto in legno con tegole curve. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate; i serramenti sono in legno con vetro semplice.

Il tutto entrostante a terreno distinto nella mappa del comune di Torino al Foglio 1277 n. 215 Ente Urbano di are 0 ca 24.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRENO-PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80 PT - 2,60 P1 - 1,85 PS1. Identificazione catastale:

- foglio 1277 particella 215 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VANCHIGLIA n. 30, piano: TERRENO -PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE





Coerenze: cortile comune a quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1888 ristrutturato nel 2011.



ANDRONE INGRESSO VIA VANCHIGLIA 3 - CORTILE  
CONDOMINIALE



CASOTTO



CASOTTO



CASOTTO



CASOTTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## INQUADRAMENTO GENERALE

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 MT

nella media 

tram distante 100 MT

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non esiste Attestato di Prestazione Energetica valido.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione **-casotto ex portineria-** posto al centro cortile condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura al piano terreno, camera e bagno al piano primo, cantina interrata accessibile da botola interna posta nel locale soggiorno.

In merito alle finiture si rileva che:

- le pareti, ove non rivestite in piastrelle (bagno) sono intonacate al civile;
- i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica 25x25;
- il servizio igienico è dotato di sanitari in vetro china (lavabo, bidè, wc) e doccia, provvisti di rubinetteria inox.
- il riscaldamento e l'acqua calda sono forniti da caldaia a metano posta all'interno del soggiorno e radiatori;
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature. E' presente impianto citofono. Non è stato possibile accertare la completa funzionalità e la rispondenza alle norme di legge dei medesimi.

Il tutto appare in normali condizioni di manutenzione.

E' compresa una cantina situata al piano interrato avente pareti in muratura a vista, soffitto pino intonacato, pavimento in piastrelle. L'accesso avviene tramite botola posta nel soggiorno e scala in muratura.



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO





SCALA ACCESSO AL PIANO PRIMO



CAMERA PIANO PRIMO



BAGNO PIANO PRIMO



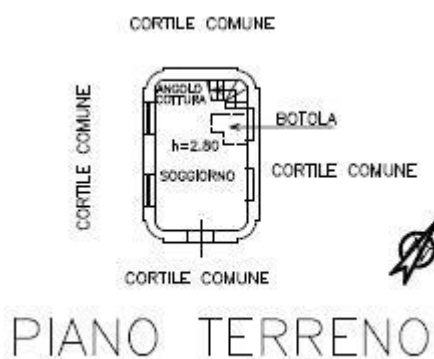
BAGNO PIANO PRIMO

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
PIANO TERRA	22,50	x	100 %	=	22,50
PIANO PRIMO	22,50	x	95 %	=	21,38
CANTINA	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>47,48</b>



PIANO TERRENO - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



PIANO PRIMO - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA





CANTINA

PIANO INTERRATO - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN  
SCALA



BOTOLA ACCESSO CANTINA



SCALA CANTINA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,48 x 2.500,00 = **118.700,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie piano terreno, 0,95 piano primo, 0,30 per la cantina. Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili abitativi verificatesi nel recente periodo, precisandosi che trattasi di fabbricato particolare di cui difficilmente si riscontrano immobili comparabili, considerato anche il contesto in cui trovasi.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili



avente la medesima destinazione compravenduti recentemente nella zona .

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato libero da contratti di locazione.

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, agenzie: Immobiliare.ti, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

#### 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		47,48	0,00	118.700,00	118.700,00
				<b>118.700,00 €</b>	<b>118.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.700,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.585,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.208,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**



data 29/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Luigi Giacone

