



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

284/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA GUIDO RENI N. 96/180-190

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Marta Barsotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Fissore

CF:FSSLCU54L21L219K
con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5
telefono: 011535743
email: l.fissore.arch@gmail.com
PEC: l.fissore@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a TORINO VIA GUIDO RENI 96-186, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,54 m. Identificazione catastale:

- foglio 1389 particella 134 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 321,39 Euro, indirizzo catastale: Via Guido Reni n. 96-186, piano: S2
Coerenze: vano scala, corridoio cantine, cantina n. 27 e via Guido Reni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.018,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:*	€. 18.000,00
Data della valutazione:	27/05/2024

*al netto della decurtazione per l'eventuale necessità di sgombero dei mobili (V. pag. 2 e pag. 8)

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo compiuto dallo scrivente la proprietà in oggetto risultava utilizzata ed occupata da beni mobili, così come risulta dal verbale del sopralluogo. La Sig.ra [REDACTED], presente al momento del sopralluogo, dichiarava di non disporre della proprietà dei beni mobili così come risulta dal verbale del sopralluogo. (V. All. 1 Verbale di sopralluogo)

Lo sgombero del magazzino, come da comunicazione mail del 26.5.2024 della Sig.ra [REDACTED] (V. All. 2 Corrispondenza e comunicazioni), sarà effettuato dall'Amministratore nel momento della consegna dell'immobile all'eventuale acquirente. In caso contrario, il relativo costo, stimato dallo scrivente pari a € 3000, sarà decurtato dal valore dello stesso immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 30.03.2023 rep. 6596/2023

Trascritto in data 19.04.2023 ai nn. 16419/12652

Favore Condominio via Guido Reni n. 96/180 -190

Contro [REDACTED]

N.C.E.U. foglio 1389 n. 134 sub. 47

NON CANCELLATO

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.11.2022 ai nn. 46843/8399

In forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ivrea in data 18.10.2022 rep. 1593/2022

Favore BPER BANCA spa

Contro [REDACTED]

Capitale/compl. € 143.292,59

N.C.E.U. foglio 1389 n. 134 sub. 47

NON CANCELLATA

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.11.2022 ai nn. 46843/8399 (V. sopra)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 30.03.2023 rep. 6596/2023 (V. sopra)

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: **€. 680,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.529,78**

Millesimi condominiali: **19**

Ulteriori avvertenze:

V. All. 5 Regolamento di condominio e spese per il resoconto dettagliato delle spese come da comunicazione dell'Amministratore di condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto in data 22.07.1982 rogito Not. ZAMPARELLI Alberto rep. 129569/16405

Reg. a Torino in data 28.07.1982 al n. 32982

Trascritto in data 30.07.1982 ai nn. 17252/13185

Da [REDACTED] nato a Paulilatino il 02.02.1929

A [REDACTED] nata ad Arzergrande il 23.06.1931

Al piano cantine un locale uso magazzino distinto con la lettera V

N.C.E.U. foglio 83 n. 512 sub. 47

(regolamento di condominio depositato con atto in data 01.10.1975 rogito Not. GRANAGLIA Andrea rep. 22103/9583 reg. a Ciriè in data 15.10.1975 al n. 4192

Trascritto in data 23.10.1975 ai nn. 13828/11552

Citata ipoteca iscritta in data 16.10.1971 ai nn. 45680/4380 favore Istituto di Credito Fondiario Del Piemonte e della Valle d'Aosta – non rinnovata)

Successione di [REDACTED] apertasi in data 20.04.2009

Uff. Reg. Torino den. 1662 vol. 9990 del 21.09.2012

Trascritta in data 13.11.2012 ai nn. 34990/26431 (immobili estranei)

Uff. Reg. Torino den. 194 vol. 9990 del 17.07.2019

Trascritta in data 12.08.2019 ai nn. 35546/25738

Erede per legge

[REDACTED] nato a Torino il giorno 11.03.1966

N.C.E.U. foglio 1389 n. 134 sub. 47

Quota intera

Accettazione tacita trascritta in data 24.10.2012 ai nn. 33130/25020

Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Nascente da atto di vendita in data 04.10.2012 rogito Not. QUAGLINO RINAUDO Luisa

Rep. 150440/66446 relativo ad immobili estranei

Atto in data 17.09.2019 rogito Not. BAILO LEUCARI Michela rep. 2689/2082

Trascritto in data 19.09.2019 ai nn. 38336/27830

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Locale uso magazzino locale di deposito al piano interrato distinto con la lettera V

N.C.E.U. foglio 1389 n. 134 sub. 47

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Licenza edilizia N. **3097**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a tre piani f.t. e basso fabbricato con piano interrato ad uso magazzino, presentata il 19/05/1964, rilasciata il 02/12/1964 con il n. prot. 1964 n. 643 di protocollo

Licenza edilizia N. **433**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo licenza, presentata il 01/01/1965, rilasciata il 07/02/1966 con il n. prot. 1965 n. 1231 di protocollo

Licenza edilizia N. **2666**, per lavori di rinnovo licenza, presentata il 30/09/1966, rilasciata il 21/11/1966 con il n. prot. 1966 n. 1152 di protocollo

N. **2253**, per lavori di variante a Licenza edilizia prot. n. 643/54 180 bis, presentata il 23/09/1969, rilasciata il 19/12/1969 con il n. prot. 1969 n. 1338 di protocollo

N. **957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto di cui alla Licenza n. 2253 del 19.12.1969 prot. 1338/1969, presentata il 17/06/1974, rilasciata il 10/10/1975 con il n. prot. 1974b n. 8 di protocollo

Licenza di abitabilità N. **216**, rilasciata il 27/12/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TORINO VIA GUIDO RENI 96-186

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a TORINO VIA GUIDO RENI 96-186, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,54 m. Identificazione catastale:

- foglio 1389 particella 134 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 321,39 Euro, indirizzo catastale: Via Guido Reni n. 96-186, piano: S2
Coerenze: vano scala, corridoio cantine, cantina n. 27 e via Guido Reni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

piscina	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
campo da tennis	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 3 minuti	buono	
---------------------------	-------	--

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in una via laterale avente accesso da Via Guido Reni al n. 96-186, nel quartiere Mirafiori Nord, in una zona delimitata dai seguenti assi principali: a nord Corso Allamano, a est Via Guido Reni, a sud Corso Gaetano Salvemini, a ovest Via Crea.

La zona risulta caratterizzata dalla forte componente residenziale con edifici dai tre agli otto piani fuori terra.

La proprietà è parte di un complesso edilizio, composto da un fabbricato principale a tre piani f.t., a quattro piani f.t verso cortile oltre ad un piano interrato, e da un basso fabbricato, risalente agli anni Settanta: dalla via infatti si accede al cortile mediante una rampa carrabile che da accesso, oltre che al basso fabbricato, al piano seminterrato del fabbricato principale e a delle scale che collegano il piano interrato del fabbricato stesso.

L'edificio principale è caratterizzato da una volumetria che si sviluppa longitudinalmente rispetto alla via, rotta dalle sporgenze dei balconi con ringhiere in ferro, da una fascia al piano terreno rivestita in



pietra e dal rivestimento in mattoni paramano ai piani superiori. Lo stato attuale della facciata esterna è discreto seppur datato.

Interno unità immobiliare

All'immobile in questione, ad uso magazzino, si accede unicamente da un vano scala di limitate dimensioni avente accesso da una porta insistente sul cortile interno. L'accesso al magazzino non è pertanto carrabile.

La composizione dell'unità immobiliare è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente. (V. All. 7)

Il magazzino è uno spazio aperto non suddiviso da tramezzatura e scandito solamente da pilastri in calcestruzzo armato. L'altezza interna è pari a circa a m 2,54 circa. Lo stato interno di conservazione dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti e relativi accessori da revisionare: impianto elettrico. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava interamente occupato da vari beni mobili.

SUPERFICIE

Le misure di massima rilevate durante il sopralluogo sono state riportate nella apposita planimetria redatta dallo scrivente ed allegata alla presente relazione. (V. All. 7)

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Superficie lorda commerciale unità immobiliare = mq 143 circa

Sono parte della proprietà le quote delle parti comuni definite per legge e come indicate nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie, allegate alla presente relazione. (V. All. 5)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Sup. Commerciale magazzino	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,00 x 126,00 = **18.018,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
SGOMBERO MAGAZZINO: come da mail della Sig.ra [REDACTED]. lo sgombero sarà effettuato dall'Amministratore nel momento della consegna all'acquirente. In caso contrario, il relativo costo, stimato pari a € 3000, sarà decurtato dal valore del bene.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 18.018,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 18.018,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: La Chiave Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Immobiliare.it

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	magazzino	143,00	0,00	18.018,00	18.018,00
				18.018,00 €	18.018,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.018,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e €. 0,00



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:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 18,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ★ €. 18.000,00

*al netto della decurtazione sopra citata per l'eventuale necessità di sgombero dei mobili (V. pag. 2 e pag. 8)

data 27/05/2024

il tecnico incaricato
Luca Fissore

