



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Jolanda Noli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Gaglioti

CF:GGLPTR64C29L219A
con studio in TORINO (TO) VIA DROVETTI, 20
telefono: 00390114336781
email: studiogaglioti@gmail.com
PEC: pietro.gaglioti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TORINO via Cigna 53/B, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

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

Il locale commerciale oggetto di pignoramento è parte del fabbricato di civile abitazione sito in Torino – via Francesco Cigna 53/B, localizzato nella zona semicentrale Nord della città.

Esso risulta costituito da un locale di esposizione e vendita, sito al piano terreno (primo fuori terra), composto di locale di vendita, dotato di due vetrine e ingresso lato strada, un locale antibagno e bagno dotato di w.c. oltre di un locale cantina al piano interrato.

L'intero edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 4 m. Identificazione catastale:

- foglio 1182 particella 22 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 895,85 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Cigna 53/B, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/05/2016 Pratica n. TO0188385

Coerenze: al piano terreno (primo f.t.): locale commerciale fra le coerenze via Francesco Cigna, androncino pedonale, vano scale e cortile comune. al piano interrato: locale cantina fra le coerenze sottosuolo di via Francesco Cigna, altra cantina e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La cancellazione delle formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri di cancellazione dovuti per la cancellazione del pignoramento ammontano indicativamente a:

- imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di € 200;
- tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347;
- bollo € 59,00.

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo è disciplinato da regolamento di condominio contrattuale (allegato 2).

Sulla base dei contenuti della documentazione consultata non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o usi civici.

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare per cui è esecuzione non risulta edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata e pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2008 a firma di PRIANO Roberto notaio in Torino ai nn. 21176/8747 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a Torino ai nn. 31053/6615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 166000.

Importo capitale: € 83000.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/01/2024 a Torino ai nn. 2924/2304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.106,80
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.316,92
Millesimi condominiali:	52

Ulteriori avvertenze:

Oltre alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, le spese annue per il riscaldamento centralizzato ammontano ad ulteriori € 400,00 circa.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta l'atto di compravendita a rogito notaio BOURLOT Piero di Torino in data 27/04/1959, di seguito riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2008), con atto stipulato il 01/07/2008 a firma di notaio PRIANO Roberto di Torino ai nn. 21175/8746 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Torino ai nn. 31052/20441.

Il titolo è riferito solamente a beni pignorati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1959 fino al 19/03/1975), con atto stipulato il 27/04/1959 a firma di notaio Piero BOURLOT di Torino , registrato il 18/05/1959 a Torino ai nn. 24397, trascritto il 25/05/1959 a Torino ai nn. 15231/12623

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto per causa di morte di VERTICE Alberto deceduto a Grignasco (NO) il 19/03/1975 (dal 17/09/1975 fino al 01/07/2008), registrato il 17/09/1975 a Borgomanero (NO) ai nn. 100/441, trascritto il 17/10/1975 a Novara ai nn. 13419/11204.

Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di VERTICE Alberto. Riunione di usufrutto in morte di CONTA Giuseppa, deceduta il 04/07/1995.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Torino non risultano altre pratiche edilizie successive, benchè la planimetria catastale risulti aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni in data 20/02/2007 (Pratica n. n. 13200.1/2007, pratica non reperita dallo scrivente), planimetria



corrispondente allo stato di fatto dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **563/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio 6 p.f.t., rilasciata il 23/04/1958 con il n. 563 di protocollo, agibilità del 06/04/1965 con il n. 470 di protocollo

Permesso in sanatoria N. **2024.1.7971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria degli interventi realizzati in difformità dal progetto edilizio, presentata il 24/04/2024 con il n. 2024.1.7971 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R2 - zona consolidata residenziale mista (art. 12). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1,35 mq/mq. Variante geologica - la zona ove è posizionato l'immobile ricade nella classe di stabilità IIIb2b(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nel progetto originario. Modifica per la quale sarebbe stata presentata una domanda nel 2007 (n. 13220.1) non reperita dallo scrivente. La porta di accesso al locale dal vano scala condominiale risulta collocata in posizione differente rispetto a quanto autorizzato. Per questa difformità, nell'aprile del 2024, il condominio ha presentato una domanda di sanatoria, ancora in attesa di definizione. (normativa di riferimento: DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

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

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**.

BENI IN TORINO VIA CIGNA 53/B



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO via Cigna 53/B, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

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

Il locale commerciale oggetto di pignoramento è parte del fabbricato di civile abitazione sito in Torino – via Francesco Cigna 53/B, localizzato nella zona semicentrale Nord della città.

Esso risulta costituito da un locale di esposizione e vendita, sito al piano terreno (primo fuori terra), composto di locale di vendita, dotato di due vetrine e ingresso lato strada, un locale antibagno e bagno dotato di w.c. oltre di un locale cantina al piano interrato.

L'intero edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 4 m. Identificazione catastale:

- foglio 1182 particella 22 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 895,85 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Cigna 53/B, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/05/2016 Pratica n. TO0188385

Coerenze: al piano terreno (primo f.t.): locale commerciale fra le coerenze via Francesco Cigna, androncino pedonale, vano scale e cortile comune. al piano interrato: locale cantina fra le coerenze sottosuolo di via Francesco Cigna, altra cantina e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale oggetto di pignoramento è caratterizzata da finiture di semplice fattura in discreto stato di manutenzione, con locali di altezza utile interna di circa 400 cm.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle di graniglia, mentre le pareti sono intonacate.

Gli impianti (elettrico e idrico), dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia e all'apparenza funzionanti.

Il locale risulta servito dall'impianto di riscaldamento centralizzato, per il quale ugualmente non è



stato possibile reperire alcuna certificazione, alimentato da una caldaia condominiale a gas, con distribuzione interna a radiatori dotati di valvole termostatiche e ripartitori di calore.

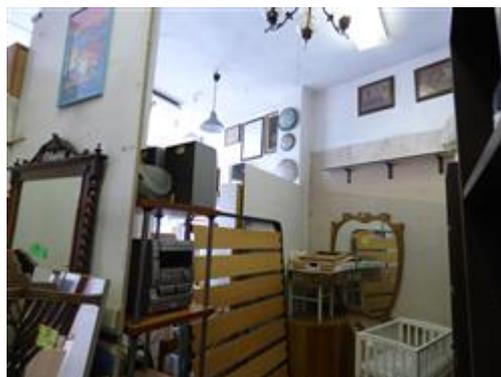
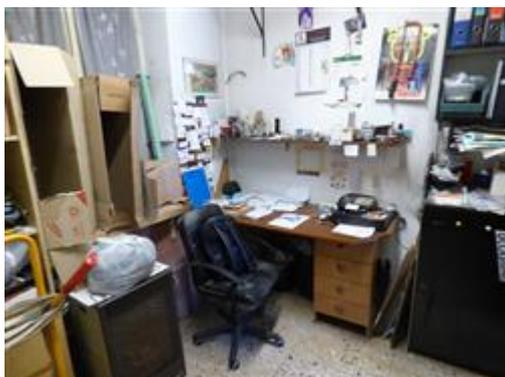
Con riferimento alla planimetria inserita nel seguito, il locale commerciale risulta composto da locale di esposizione e vendita, dotato di un retro, adibito a piccolo ufficio e con un locale antibagno e bagno dotato di w.c.

Il locale commerciale dispone di un ingresso lato strada con due vetrine, dotate di saracinesche elettriche, oltre che di un accesso lato cortile e un finestrone all'interno del bagno.

Al piano interrato, il negozio dispone di un locale cantina, adibito a deposito.

Sulla base del risultato della ricerca eseguita dallo scrivente presso il SICEE della Regione Piemonte, il locale non dispone di APE (certificazione energetica).

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda alle fotografie inserite nel seguito che documentano lo stato e la consistenza dell'immobile.



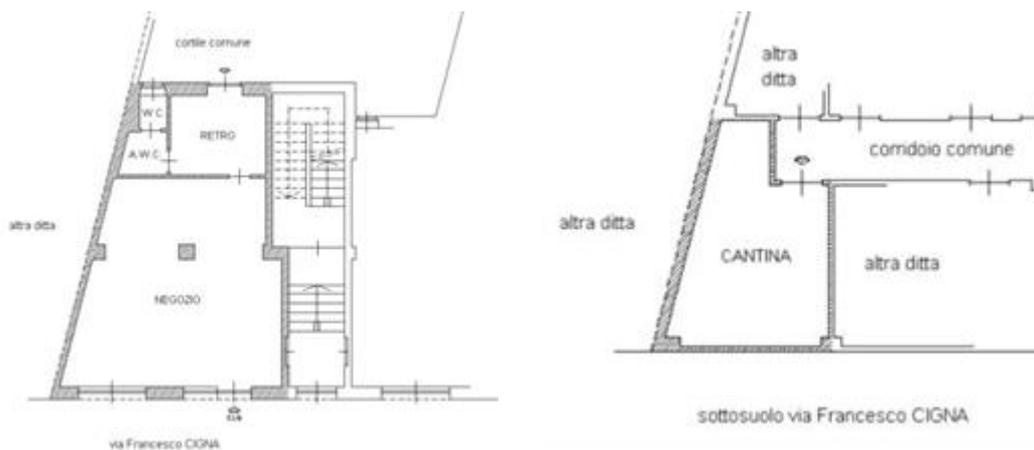
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore di mercato attuale degli immobili pignorati viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica rapportata al parametro metro quadro commerciale.

In particolare, per l'effettuazione della stima del prezzo unitario medio, si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene, accertate nel corso del sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto, hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche considerazioni circa la disposizione dei locali interni dell'immobile, le dotazioni, le sue condizioni manutentive generali, nonché la posizione dell'immobile, la disponibilità di servizi nelle vicinanze, etc.

Nello specifico la presenza dei servizi di base (negozi, servizi e trasporto pubblico, etc.) è da ritenersi buona.

Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile presenta attualmente una dinamicità di mercato (intesa come il quoziente tra il numero di compravendite e il numero degli immobili totali presenti) media con riguardo ai locali commerciali.

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al primo semestre del 2024, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità commerciale con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 750,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 625,00 al metro quadro.

Sulla base delle visure catastali, la superficie commerciale dell'unità immobiliare computata secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/1998 e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta pari a 59 mq.

Visto il criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato, con buona approssimazione, dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare moltiplicata per il suo valore medio unitario.

Quindi, il valore complessivo teorico attuale di mercato dell'immobile, che si determina comunque a corpo e non a misura, è stimato prudenzialmente in:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,00	x	625,00	=	36.875,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-1.843,75
arrotondamento	-31,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	59,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non risulta comodamente divisibile.

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: **€. 35.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

data 16/12/2024

il tecnico incaricato
Pietro Gaglioti

