



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

848/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Società Civile Particuliere Canaletto

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Sabrina GAMBINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bruera

CF: BRRGPP49D04L219R
con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74
telefono: 3475249032
email: bruergeo@libero.it
PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 848/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TORINO Via Montanaro 2, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **60,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato in Torino al piano terra di Via Montanaro n. 2 con cantina pertinenziale raggiungibile dall'ingresso di Via Sesia n. 39, sito nel quartiere Barriera di Milano, in zona interessata da spaccio di droga, che spesso dà luogo a scontri fra bande di spacciatori e pertanto sottoposta a costante sorveglianza da parte di militari dell'esercito ed agenti di polizia.

Il negozio dispone di un ingresso centrale e due finestre laterali sul fronte via ed è costituito da un vano principale, al cui interno si trova il servizio igienico dotato di anti w.c. e da un locale a destra di chi entra, che è stato suddiviso in due locali più piccoli, separati da un muro alto circa 220 centimetri; sul lato cortile vi è un servizio igienico comune ad altre unità immobiliari.

Quanto alle principali caratteristiche costruttive, si segnala quanto segue:

- Immobiliare, probabilmente costruito negli anni '20 del secolo scorso, elevato con struttura portante in muratura
- Copertura a falde con manto di tegole
- Porta e finestre su Via Montanaro chiuse da serrande metalliche
- Pavimenti tutti in legno impiallacciato, salvo che nel servizio igienico dove sono in ceramica
- Pareti ad intonaco tinteggiato, salvo che nel servizio igienico dove sono parzialmente piastrellate
- Acqua calda fornita da boiler elettrico
- Locali privi di impianto di riscaldamento

Nel complesso si tratta di un condominio avente caratteristiche economico-popolari, che si trova in discrete condizioni di manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di 390. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 119 sub. 24 (catasto fabbricati), microzona 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 848,28 Euro, indirizzo catastale: Via Montanaro 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione del 18/03/2014

Coerenze: Negoziato: Via Montanaro, altra unità immobiliare, w.c. comune, cortile comune, altra unità immobiliare del condominio. Cantina: corridoio comune, altra cantina. sottosuolo di Via Montanaro, sottosuolo condominio adiacente.

La cantina si trova nel sottosuolo di Via Sesia n. 39 ed ha accesso dalla porta al fondo del corridoio posto a destra di chi scende le scale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobiliare costruito nel 1925 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data della valutazione:	15/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Attività commerciale in Torino, Via Montanaro n. 2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il controllo effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare non ha riscontrato altre formalità pregiudizievoli oltre a quella riportata.

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, stipulata il 19/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 15273/2021 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Torino 1 ai nn. 48540/35641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.189,11
--	-------------

Millesimi condominiali:	98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.450,57
Ulteriori avvertenze:	

Si allega alla relazione il Regolamento di Condominio, che al punto 8 specifica che le cantine dovranno essere cedute con l'unità immobiliare principale, a meno che non siano cedute ad altri condòmini. Lo stesso articolo riporta il divieto di destinare gli alloggi ed i locali al piano terra ad uso di industrie rumorose, maleodoranti e pericolose, sale da ballo, ecc...

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2020), con atto stipulato il 13/11/2020 a firma di Not. Alberto Morano ai nn. 62421/33092 di repertorio, registrato il 19/11/2020 a Torino ai nn. 46268, trascritto il 19/11/2020 a Torino 1 ai nn. 39602/28668

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1978 fino al 30/09/2010), con atto stipulato il 07/09/1978 a firma di Not. Cesare Deorsola, trascritto il 22/09/1978 a Torino 1 ai nn. 20283/17253.

La Sig.ra ***** acquista in comproprietà col marito ***** da ***** e *****

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50% (dal 07/09/1978 fino al 07/07/1987), con atto stipulato il 07/09/1978 a firma di Not. Cesare Deorsola, trascritto il 22/09/1978 a Torino 1 ai nn. 20283/17253.

Il Sig. ***** acquista in comproprietà con la moglie ***** da ***** e *****

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25% (dal 07/07/1987 fino al 13/11/2020), trascritto il 05/02/1991 a Torino 1 ai nn. 5706/4191.

Quota del 25% per successione del padre *****

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25%, in forza di denuncia di successione (dal 07/07/1987 fino al 30/09/2010), trascritto il 05/02/1991 a Torino 1 ai nn. 5706/4191.

***** comproprietaria del 50% dei beni, eredita dal marito la quota del 25%

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 75/100, in forza di denuncia di successione (dal 30/09/2010 fino al 13/11/2020), registrato il 09/02/2011 a Torino ai nn. 333/9990, trascritto il 12/05/2011 a Torino 1 ai nn. 17860/11963.

Quota del 75% per successione della madre ***** In data 12 luglio 2011 ai nn. 29737/21406 è stata trascritta a Torino 1 l'accettazione di eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata N. **2021 20 939**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di muri tramezzi, presentata il 18/01/2021 con il n. 939 di protocollo, rilasciata il 18/01/2021 con il n. 939 di protocollo.

Non è stata reperita la Certificazione di Agibilità

CILA N. **2014 20 3576**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne costruzione tramezzi e servizio igienico, presentata il 05/03/2014 con il n. 2014 20 3576 di protocollo, rilasciata il 18/03/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il locale commerciale, rispetto a quanto autorizzato si è rilevata solamente la costruzione di un muro di altezza di circa 220 cm che divide in due vani il locale più piccolo, posto a destra di chi entra.

La difformità può essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria od in alternativa con la demolizione del muretto.

Anche al piano cantine vi è una piccola difformità rispetto alla planimetria catastale, poiché la cantina di pertinenza ha ingresso dalla porta posta al fondo del corridoio e non dall'ultima porta a sinistra del corridoio, in quanto la cantina comprende anche l'ultima porzione del corridoio.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto si allega una planimetria indicativa della situazione attuale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilevata la presenza di muro divisorio nel locale commerciale piccolo, con altezza circa 220 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di CILA: €1.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un muro divisorio, alto cm 220 circa, nel locale più piccolo Ingresso cantina modificato rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova planimetria catastale: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA MONTANARO 2, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO Via Montanaro 2, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **60,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio in Torino al piano terra di Via Montanaro n. 2 con cantina pertinenziale raggiungibile dall'ingresso di Via Sesia n. 39, sito nel quartiere Barriera di Milano, in zona interessata da spaccio di droga, che spesso da luogo a scontri fra bande di spacciatori e pertanto sottoposta a costante sorveglianza da parte di militari dell'esercito ed agenti di polizia.

Il negozio dispone di un ingresso centrale e due finestre laterali sul fronte via ed è costituito da un vano principale, al cui interno si trova il servizio igienico dotato di anti w.c. e da un locale a destra di chi entra, che è stato suddiviso in due locali più piccoli, separati da un muro alto circa 220 centimetri; sul lato cortile vi è un servizio igienico comune ad altre unità immobiliari.

Quanto alle principali caratteristiche costruttive, si segnala quanto segue:

- Immobile, probabilmente costruito negli anni '20 del secolo scorso, elevato con struttura portante in muratura
- Copertura a falde con manto di tegole
- Porta e finestre su Via Montanaro chiuse da serrande metalliche
- Pavimenti tutti in legno impiallacciato, salvo che nel servizio igienico dove sono in ceramica
- Pareti ad intonaco tinte, salvo che nel servizio igienico dove sono parzialmente piastrellate
- Acqua calda fornita da boiler elettrico
- Locali privi di impianto di riscaldamento

Nel complesso si tratta di un condominio avente caratteristiche economico-popolari, che si trova in discrete condizioni di manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di 390. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 119 sub. 24 (catasto fabbricati), microzona 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 848,28 Euro, indirizzo catastale: Via Montanaro 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione del 18/03/2014

Coerenze: Negozio: Via Montanaro, altra unità immobiliare, w.c. comune, cortile comune, altra unità immobiliare del condominio. Cantina: corridoio comune, altra cantina. sottosuolo di Via Montanaro, sottosuolo condominio adiacente.

La cantina si trova nel sottosuolo di Via Sesia n. 39 ed ha accesso dalla porta al fondo del corridoio posto a destra di chi scende le scale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 2021.



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.



COLLEGAMENTI

tram distante 150mt

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La ristrutturazione del 2021 riguarda il negozio oggetto di perizia

CONSISTENZA:

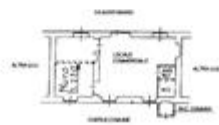
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	60,00	x	100 %	=	60,00
Cantina	4,00	x	15 %	=	0,60
Totale:	64,00				60,60

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
SCALA 1:200

- PIANTA PIANO TERRENO -



- PIANTA PIANO INTERRATO -



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, sono state svolte indagini di mercato visionando annunci di vendite immobiliari, borsini immobiliari e dati dell'OMI, in modo da avere dei valori attuali e coerenti con la zona e con l'attuale situazione del mercato immobiliare, mediando i dati così ottenuti sulla base della propria personale esperienza ed in funzione delle specifiche condizioni dei beni oggetto di stima.

Le ricerche effettuate hanno evidenziato che la maggior parte degli annunci di vendita riportano valori compresi tra i 500,00 ed i 1.000 €/mq, per cui, tenuto conto di una possibile riduzione di circa il 10% rispetto a quanto richiesto, si può ritenere che il valore medio si attesti tra i 450,00 ed i 900,00 €/mq.

Anche i dati OMI confermano tali valori, riportando per negozi in condizioni normali, valori compresi tra i 450,00 ed i 900,00 €/mq.

Tenuto conto delle specifiche condizioni dei beni oggetto di stima ed in particolare della loro ubicazione in zona "problematica", il sottoscritto ritiene corretto attribuire ai beni un valore unitario di circa € 500,00/mq per un complessivo valore a corpo di € 30.000,00.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci di vendite immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	60,60	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.800,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.450,57
Riduzione per arrotondamento:	€. 349,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00

data 15/01/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera