



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

936/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BRISCA SEC URITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
GE Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:
Avv.to Maria Elena GARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessio Bergonzi

CF: BRGLSS75L12L727W
con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19
telefono: 0114345919
email: studioberg@hotmail.com
PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 936/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Somalia 8 bis, della superficie commerciale di **85,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato da ristrutturare. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e piastrelle marmoree.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta in legno; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro singolo, con tapparelle a protezione esterna alle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita nel balcone lato cortile:
- nel locale bagno risultano essere installati: un vaso all'inglese, bidet, lavabo, doccia ed una vasca.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale, dotato di termosifoni con valvole termostatiche e cantabilizzatori.
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e cantinato, scala 8 bis, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 280 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: via Somalia 8, piano: s2-2
Coerenze: al piano secondo: muri perimetrali su via Somalia, medianza con proprietà Borio, vano scala, cortile comune, ed ancora medianza con proprietà Borio e/o aventi causa; al piano interrato: corridoio comune, cantina numero X, muro perimetrale e cantina numero VIII

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.

A.1 appartamento, composto da 2 camere, ingresso, ripostiglio, soggiorno con cucinino, balconi e

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 280 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Somalia 8, piano: S2 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: L'immobile è posto alle seguenti coerenze ai piani: al piano secondo con: via Somalia, altro alloggio al piano, vano scale comuni, cortile interno, altro alloggio al piano. al piano cantinato: terrapieno verso via Somalia, altro locale cantinato al piano, corridoio comune, altro locale cantinato al piano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.096,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.969,40
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Ubicazione: comune di Torino – Via Somalia n° 8 bis - **piano cantinato e secondo**

Tipologia: **Unità immobiliare residenziale alloggio con cantina pertinenziale**

Consistenza: al piano interrato: unico locale cantinato. L'accesso avviene tramite le parti comuni condominiali.

al piano secondo: ingresso, locale soggiorno con cucinino, due camere, bagno e ripostiglio.

Spetta inoltre la comproprietà delle parti comuni condominiali in riferimento al Regolamento Condominiale depositato con Rogito Notaio Mario Ferruccio Burlando del 09/09/1966 rep. 51648/3756, registrato a Torino il 26/09/1966 al n. 19472; il fabbricato è dotato di impianto

comune di ascensore nel vano scale.

Dati catastali: Al Catasto Fabbricati: Comune di Torino, foglio 1456 particella 280, subalterno 7, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 86 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 84 mq, Rendita catastale pari a € 604,25.

Stato di occupazione (libero) così come indicato nel verbale di sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode in data 04/03/2024.

Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, **non sussistano i presupposti di applicabilità** dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tramite gli accertamenti svolti si attesta che **NON** sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2007 a firma di Notaio FIRPO Agostino ai nn. 44838/23006 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Conservatoria di Torino 1 ai nn. 27190/7032;, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Soggetta a cancellazione successivamente all'assegnazione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/12/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Corte D'Appello di Torino ai nn. 25728 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a Conservatoria di Torino 1 ai nn. 2171/1721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare .

Soggetta a cancellazione successivamente all'assegnazione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 13/03/2009 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1671 di repertorio, trascritta il 08/04/2009 a Conservatoria di Torino 1 ai nn. 13346/8613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale presentata al Tribunale di Savona .

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 10/06/2009 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4563 di repertorio, trascritta il 03/07/2009 a Conservatoria di Torino 1 ai nn. 24898/16257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale presentata al Tribunale di Savona .

Annotazione a trascrizione di Inefficacia totale, stipulata il 25/01/2012 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 118/2012 di repertorio, trascritta il 19/02/2013 a Conservatoria Torino 1 ai nn. 5221/584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Savona.

TRATTASI DELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI SAVONA, SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA IN PERSONA DEL DR. ALBERTO PRINCIOTTA IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO, NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 1824 AFFARI CONTENZIOSI R.G. ANNO 2009, N. 82/12 CRON. 227 REP. 118 DEL 23 GENNAIO 2012 DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 25 GENNAIO 2012, CON LA QUALE E' STATA DICHIARATO INEFFICACE AI SENSI DELL'ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLA CARIGE ASSICURAZIONI SPA, CON SEDE IN MILANO - C.F. 01677750158, L'ATTO A ROGITO AGOSTINO FIRPO DEL 17 LUGLIO 2007 REP. 45.286 RACC. 23.344 (TRASCritto A TORINO 1 IL 30/7/2007 AI NN. 41.792/24.057) CON CUI I SIGNORI omissis E omissis CONFERIVANO NELLA "omissis.", SUCCESSIVAMENTE "omissis.", TRA L'ALTRO, IL 100% DELLA NUDA PROPRIETA', DI CUI ESSI ERANO TITOLARI NELLA MISURA DEL 50% CADAUNO, DI UN APPARTAMENTO POSTO NEL CASEGGIATO DI VIA SOMALIA 8 BIS A TORINO, OLTRE CANTINA PERTINENZIALE - MEGLIO DESCRITTO CON I DATI CATASTALI AL QUADRO "B".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: il condominio è dotato di impianto ascensore nel vano scale comuni.

Ulteriori avvertenze:

nonostante la richiesta all'Aministrazione condominiale con PEC del 04/03/2024 nessuna informazione in merito alla contabilità condominiale è pervenuta alla scrivente entro la data di invio

della relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rileva che il primo atto tra vivi anteriore al ventennio sia l'atto di trasferimento redatto dal Notaio Mario Sarto del 14/12/1995.

a seguito di incarico espresso da parte del GE si è provveduto alla presentazione di Voltura catastale per Riunione di Usufrutto (approvata in data 14/05/2024), rilevando (tramite Certificato di Morte prodotto) il decesso, avvenuto in data 26/12/2019, dell'Usufruttuario sig. *** DATO OSCURATO *** , consolidando per confusione il diritto di piena proprietà in capo alla società esecutata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 17/07/2007), con atto stipulato il 17/07/2007 a firma di Notaio Agostino FIRPO ai nn. 45286/23344 di repertorio, trascritto il 30/07/2007 a Conservatoria Torino 1 ai nn. 41792/24057.

Veniva conferito esclusivamente il diritto di Nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riunione di usufrutto (dal 26/12/2019), registrato il 14/05/2024 a Ag Entrate Torino ai nn. 2108851.

La società esecutata raggiunge così la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1995 fino al 26/12/2019), con atto stipulato il 14/12/1995 a firma di Notaio Mario SARTO ai nn. 275483/8096 di repertorio, trascritto il 29/12/1995 a Conservatoria di Torino 1 ai nn. 30346/19961.

Il titolo è riferito solamente a diritto di usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1995 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 14/12/1995 a firma di Notaio Mario SARTO ai nn. 275483/8096 di repertorio, trascritto il 29/12/1995 a Conservatoria di Torino 1 ai nn. 30346/19961.

Il titolo è riferito solamente a diritto di nuda proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA art 37 DPR 380/2001 N. **2021-9-28022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Accertamento di conformità per modifiche di facciata ed opere interne, presentata il 03/12/2021 con il n. 2021-9-28022 di protocollo

Licenza edilizia N. **1966-1-50248**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitazione civile - Progetto conservazione variante, rilasciata il 23/09/1966 con il n. 2169 di protocollo, agibilità del 10/04/1968 con il n. 833 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona M1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si è provveduto, su incarico del GE a presentare la denuncia di riunione di usufrutto (in capo alla soc. Esecutata) presso l'Agenzia delle Entrate a seguito del decesso dell'Usufruttuario (avvenuta in data 26/12/2019)

Durante l'analisi della documentazione in atti e di quanto reperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, oltre all'interrogazione del sistema SIT della Regione Piemonte, ci si è accertati che l'immobile residenziale oggetto del presente procedimento risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Riferimento alla Sanatoria complessiva condominiale del 2021.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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 VIA SOMALIA 8 BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Somalia 8 bis, della superficie commerciale di **85,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato da ristrutturare. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e piastrelle marmoree.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta in legno; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro singolo, con tapparelle a protezione esterna alle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita nel balcone lato cortile:
 - nel locale bagno risultano essere installati: un vaso all'inglese, bidet, lavabo, doccia ed una vasca.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale, dotato di termosifoni con valvole termostatiche e cantabilizzatori.
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e cantinato, scala 8 bis, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 280 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: via Somalia 8, piano: s2-2
Coerenze: al piano secondo: muri perimetrali su via Somalia, medianza con proprietà Borio, vano scala, cortile comune, ed ancora medianza con proprietà Borio e/o aventi causa; al piano interrato: corridoio comune, cantina numero X, muro perimetrale e cantina numero VIII

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno con vetro singolo

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili

mediocre



al di sotto della media



Degli Impianti:

termico: centralizzato condominiale con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media



idrico: acs con caldaietta sul balcone lato cortile con alimentazione in gas

al di sotto della media

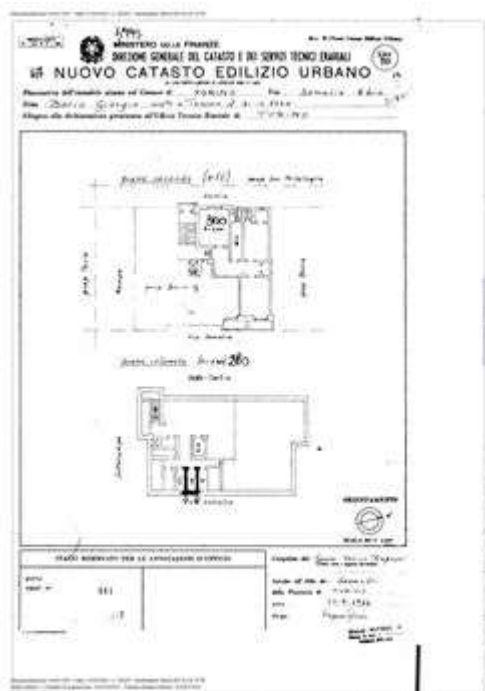


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio al piano secondo	80,64	x	100 %	=	80,64
Balconi al piano secondo	5,80	x	50 %	=	2,90
Locale cantinato	4,68	x	33 %	=	1,54
Totale:	91,12				85,08



ACCESSORI:

appartamento, composto da 2 camere, ingresso, ripostiglio, soggiorno con cucinino, balconi e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 280 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Somalia 8, piano: S2 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: L'immobile è posto alle seguenti coerenze ai piani: al piano secondo con: via Somalia, altro alloggio al piano, vano scale comuni, cortile interno, altro alloggio al piano. al piano cantinato: terrapieno verso via Somalia, altro locale cantinato al piano, corridoio comune, altro locale cantinato al piano.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2018

Fonte di informazione: Contenzioso, 8086/2016

Descrizione: piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo., 1

Indirizzo: Corso Roma, 66 Moncalieri, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,08	x	1.200,00	=	102.096,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.200,00	=	0,00
					102.096,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.096,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.096,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

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, osservatori del mercato immobiliare OMI sez di Torino

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	85,08	0,00	102.096,00	102.096,00
				102.096,00 €	102.096,00 €

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: **€. 102.096,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.209,60**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 917,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.969,40**

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Alessio Bergonzi