

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**831/2020**

**DEBITORI:**

**X e Y**

**GIUDICE:**

**Dott. Francesca Alonzo**

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**APPARTAMENTO A TORINO**

**del 20/06/2023**

**TECNICO INCARICATO:**

**Ing. ALESSANDRA COMOGLIO**

*con studio in TORINO (TO) Via Vezzolano, 21 telefono: 0118998074 –*

*email: [info@alessandracomoglio.it](mailto:info@alessandracomoglio.it)*

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

*Appartamento a TORINO corso Giulio Cesare 63, quartiere San Donato, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà degli esecutati*

*Appartamento di tre camere e cucina oltre bagno, balcone su corso, balcone verso cortile, con serramenti di legno, pavimenti di legno, pavimento e pareti wc e cucina in ceramica.*

*Nell'interrato è presente una cantina.*

*L'appartamento è inserito in un edificio di 8 piani fuori terra più uno interrato.*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m 3 la cantina ha un'altezza di m 2,3*

### **Comune di Torino -Catasto Fabbricati**

foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani

### **Intestazione dei beni**

L'unità in Comune di Torino identificata a Catasto Fabbricati al foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2 risulta intestata come segue:

½ x

½ y

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

Consistenza commerciale complessiva 97 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€184.300

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€174.300

Data della valutazione:

20/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero anche se sono ancora presenti alcune suppellettili della sig. x

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti all' 11/10/2022

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

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:**

- osservanza dei patti e condizioni contenuti nel regolamento di condominio dello stabile. Regolamento depositato con atto notaio Giorgio Perotti in data 17 giugno 1981 rep. N. 12388 debitamente registrato

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

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

**ISCRIZIONE** NN. 4878/914 del 01/02/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 25/01/2008 Numero di repertorio 99275/34480 Notaio VOLPE GIUSEPPE Sede TORINO  
A favore di A contro X E Y capitale €120.000,00 Totale €240.000,00 Durata 25 anni  
Grava su Torino Foglio 171 Particella 37 Sub. 23

4.2.2. **Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- il **pignoramento immobiliare**

**TRASCRIZIONE** NN. 43340/31477 del 15/12/2020 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 09/12/2020 Numero di repertorio 14834 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede TORINO  
A favore di B contro X Grava su 1 / 2dell'immobile in Torino Foglio 1149 Particella 783 Sub. 23

**TRASCRIZIONE** NN. 42446/31622 del 05/10/2022 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24/08/2022 Numero di repertorio 20286 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI TORINO Sede TORINO  
A favore di A contro X E Y Grava su Torino Foglio 1149 Particella 783 Sub. 23

4.2.3. **Altre trascrizioni:** Nessuna.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

<b>Spese ordinarie annue</b> di gestione dell'immobile	€1650 circa
Quota fissa impianto di riscaldamento:	€403
Quota variabile media impianto di riscaldamento a consumo	€976 variabili

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese relative agli ultimi due anni antecedenti l'aggiudicazione

**Sono state deliberate spese straordinarie** relative alla caldaia condominiale cui pro quota spetterebbero all'appartamento €668+€800circa

#### **Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:**

I locali non possono essere destinati a: agenzie di pegno e allocamento, ambulatori, sanatori, cure di malattie infettive, o mentali, scuole, sale da ballo, musica, ginnastica, scherma, locali di pubblico spettacolo, asili, affittacamere, pensioni, circoli, partiti, sindacati, sale da gioco, attività maleodoranti o contrarie alla tranquillità o alla decenza, o moralità.

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

#### ***6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:***

L'unità in Comune di Torino identificata a Catasto Fabbricati al foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2 risulta intestata come segue:

½ X

½ Y.

#### ***6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTO TRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:***

A X E Y (in regime di separazione dei beni) l'immobile in oggetto (in catasto già Foglio 171 Particella 37 Sub. 23) è pervenuto per atto di compravendita del 28/07/2004 Numero di repertorio 190605/16227 Notaio ANZALONE ROSARIO Sede TORINO, trascritto il 24/08/2004 nn. 41349/26325, da potere di C

A C l'immobile era pervenuto per successione testamentaria in morte di D e deceduto a Torino il 26/03/1976 (Ufficio del Registro di Torino den. 82 vol. 4609), trascritta li 25/05/1977 ai N. 9802/8141, devoluta per testamento olografo del 16/09/1958 pubblicato con verbale Notaio Pietro Bourlot del 12/07/1976 rep. 63527 trascritto il 23/07/1976 nn. 14083/11660, e successivo atto di divisione Notaio Giorgio Perotti del 17/06/1981 rep. 123887, trascritto il 07/07/1981 m. 18836/14048  
N.B. Con lo stesso atto Notaio Pietro Bourlot del 12/07/1976 rep. 63527 trascritto il 23/07/1976 nn. 14083/11660 il signor C accetta l'eredità del signor OcCLEPPO Pietro Fedele

### ***7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:***

#### ***7.1. PRATICHE EDILIZIE:***

Per il civico richiesto sono state reperite 41 pratiche edilizie.

Quelle significative ai fini dell'unità in esame sono:

**Permesso di costruire Prot 1958 1 11170 N. 255/1973**, del 2/4/1958 intestata a D per la sopraelevazione e sistemazione casa

**Autorizzazione abitabilità Prot 1961 2 80012**, del 9/5/1962 intestata a D

**Opere interne art 48 L47/85, Prot 1986 9 30308** del 25/7/1986 intestata a D (che non è risultata pertinente in quanto riferita ad appartamento al piano 7°)

**Opere interne/esterne DI 154/96 art9, Prot 1996 9 1519** del 9/8/1996 intestata a D (che non è risultata pertinente in quanto riferita ad appartamento al piano 7°)

**CILA TUE art 6 bis, Prot 2019 20 9992** del 14/5/2019 intestata a X (che non è risultata pertinente in quanto riferita ad appartamento al piano 4°)

## *7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:*

Nessuna osservazione

## *8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:*

### *8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:*

**NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

CRITICITÀ: NESSUNA

#### **Sono state rilevate le seguenti difformità:**

L'appartamento rispetta in modo abbastanza preciso il progetto a meno di piccole variazioni delle murature interne. In particolare la porta di ingresso della cucina è stata spostata circa 2m a sinistra. Il muro che delimitava frontalmente il corridoio separandolo dal salotto è stato rimosso. La porta che dava accesso alla camera d'angolo (a sx del corridoio) è stata spostata più in prossimità della facciata su via. La porta che dava accesso alla camera (a dx del corridoio) è stata spostata in prossimità della facciata su via, chiudendo la precedente che aveva accesso dall'antibagno. La porta del bagno è stata eliminata e l'antibagno è stato inglobato nello stesso.

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:** variazione planimetrica ed aggiunta di una porta tra il bagno e l'antibagno in modo da ricreare lo stesso, dal momento che un bagno non può aprirsi direttamente su di un locale abitabile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:**

I tra oneri ed onorari: €2.000,00

**Tempi necessari per la regolarizzazione:** brevi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

**CRITICITÀ:** NESSUNA

**Sono state rilevate le seguenti difformità:**

L'appartamento rispetta in modo abbastanza preciso la planimetria agli atti a meno di piccole variazioni delle murature interne. In particolare la porta di ingresso della cucina è stata spostata circa 2m a sinistra. Il muro che delimitava frontalmente il corridoio separandolo dal salotto è stato rimosso. La porta che dava accesso alla camera d'angolo (a sx del corridoio) è stata spostata più in prossimità della facciata su via. La porta che dava accesso alla camera (a dx del corridoio) è stata spostata in prossimità della facciata su via, chiudendo la precedente. La porta del bagno è stata spostata più verso il corridoio ampliando il bagno.

Per quanto riguarda **la cantina la stessa è stata scambiata** (per quanto riguarda l'uso) con quella di un altro condomino il quale (come riferisce la proprietaria eseguita) è però disponibile ad annullare lo scambio in modo che l'appartamento goda dell'utilizzo della cantina indicata sulla mappa catastale. In fase di vendita occorrerà verificare che lo scambio sia effettivamente annullato e la cantina liberata.

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:** variazione planimetrica  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:** Tra oneri ed onorari: €500,00

**Tempi necessari per la regolarizzazione:** brevissimi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN TORINO CORSO GIULIO CESARE 63

Appartamento a TORINO corso Giulio Cesare 63, quartiere San Donato, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà degli esecutati

Appartamento di tre camere e cucina oltre bagno, balcone su corso, balcone verso cortile, con serramenti di legno, pavimenti di legno, pavimento e pareti wc e cucina in ceramica. Nell'interrato è presente una cantina. L'appartamento è inserito in un edificio di 8 piani fuori terra più uno interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m 3 la cantina ha un'altezza di m 2,3

### Identificazione catastale:

#### Comune di Torino -Catasto Fabbricati

foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani

### indirizzo catastale:

Corso Giulio Cesare 63, piano 2

### Coerenze:

altro alloggio del piano, corso Giulio Cesare, via Pinerolo, altro alloggio del piano, cortile comune, vano scale e pianerottolo

Per quanto riguarda la cantina la stessa è definita dall'atto di provenienza come contraddistinta dal n°23, alle coerenze di cantina n°22, corridoio, cantina n°24, corso Giulio Cesare.

### Caratteristiche edificio:

L'appartamento è inserito in un edificio di 8 piani fuori terra più uno interrato regolarmente dotato di ascensore. Le facciate su via e su corso sono in parte rivestite in Klinker in parte intonacate. Le ringhiere sono in metallo. Il piano terreno (nel quale sono inseriti negozi) è rivestito in pietra.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona semicentrale residenziale e commerciale Palermo con dotazione di servizi ottima

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	buono	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
esposizione	buona	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

luminosità	buona																			
panoramicità	nella media																			
impianti tecnici	nella media																			
stato di manutenzione generale	ottima																			
servizi	ottimi																			

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di tre camere e cucina oltre bagno, balcone su via, balcone verso cortile, con serramenti di legno, pavimenti in listoni di legno doussier in ottime condizioni, pavimento e pareti wc e cucina in ceramica. Il bagno appare ristrutturato di recente.

Nell'interrato è presente una cantina.

#### CLASSE ENERGETICA:

Non nota in quanto manca la certificazione

#### 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
appartamento		100 %	97

#### VALUTAZIONE:

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €184.300

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €184.300

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
€184.300

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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
	Appartamento	97		€184.300.	€184.300

### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è facilmente suddivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€2.500**

Spese di condominio che sarebbero presumibilmente a carico dell'aggiudicatario pari a due anni di spese ordinarie arretrate e spese straordinarie già deliberate

**circa €7.500**

**Valore di Mercato dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€184.300**

### 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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
da definirsi

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

Spese di condominio ultimi 2 anni o già deliberate e spese per la regolarizzazione

**€10.000**

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

**€174.300**

data 20/06/2023

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Concessione 1958
3. Abitabilità 1961
4. Planimetria catastale appartamento
5. Documentazione fotografica
6. Pianta appartamento
7. Regolamento di condominio