



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

341/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIA VEROLENGO 147-149, TORINO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. ssa Barsotti Marta

CUSTODE:
Istituto Vendita Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E
con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3
telefono: 012172022
email: c.rostan@bgrarchitettura.it
PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Verolengo 149, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta alle coerenze con cortile, altra unità del piano, vano scala e via Verolengo. L'appartamento è composto da cucinino, soggiorno, una camera, un servizio igienico e una veranda. I muri sono intonacati e tinteggiati in tutti i locali; è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e in parte nel cucinino. I pavimenti di tutto l'alloggio sono in ceramica. Nel bagno è presente una finestra con affaccio sulla veranda e sono presenti: wc, lavandino, bidet e doccia. I serramenti esterni del fabbricato sono di legno a vetro singolo, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione del condominio, ad eccezione dei serramenti della veranda che sono in alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrosanitario con boiler alimentato a gas metano per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato ha come terminali radiatori in parte di ghisa e in parte di acciaio. Si segnala la presenza di una cantina al piano interrato. Le pareti e il soffitto della cantina non hanno la finitura a intonaco civile e risulta priva di impianto elettrico autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1122 particella 533 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: VIA VEROLENGO n 149, piano: 1, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.686,32
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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, trascritta il 03/05/2024 a TORINO ai nn. 17773/14008, 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:	€. 926,68
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 505,30
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.819,68
Millesimi condominiali:	32

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2020), con atto stipulato il 23/01/2020 a firma di notaio Paola CALLARI ai nn. 4631/3299 di repertorio, registrato il 24/01/2020 a TORINO 1 ai nn. 2948/2178

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1995 fino al 23/01/2020), con atto stipulato il 16/11/1995 a firma di notaio Gennaro VISCUSI



ai nn. 264797/24604 di repertorio, registrato il 29/11/1995 a TORINO 1 ai nn. 26888/17369

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 0, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 19/10/1967 con il n. 1402 di protocollo.

La costruzione dell'immobile oggetto della presente perizia risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e dalla consultazione on line all'archivio edilizio non risultano licenze edilizie o autorizzazioni edilizie, né licenze di abitabilità-agibilità, risulta una licenza di occupazione n. 1402 del 19/10/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona MISTO M1 - Zona di categoria B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il giudizio di conformità, vista la costruzione ante 1967 del fabbricato e l'assenza di titoli abilitativi ritrovati presso l'archivio comunale, viene tenuto conto della planimetria catastale agli atti. Rispetto a quanto autorizzato sono state rilevate alcune difformità fra le quali la realizzazione di un cucinino all'interno della cucina esistente, la realizzazione di una veranda sul balcone sul lato cortile interno e la demolizione del tramezzo che in origine delimitava la cucina dall'ingresso, ne consegue pertanto che non vi è un locale che disimpegna il servizio igienico dai locali adibiti a zona giorno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare l'unità immobiliare sarà necessario redigere una pratica edilizia in sanatoria con opere. La pratica in sanatoria dovrà avere come oggetto la regolarizzazione del cucinino, la costruzione di un disimpegno tra wc e cucina/soggiorno e la demolizione della veranda, non regolarizzabile in quanto con la creazione di questo vano non viene garantito il rapporto di aero-illuminazione minimo.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA IN SANATORIA CON OPERE: €1.600,00
- REALIZZAZIONE DI DISIMPEGNO E DEMOLIZIONE VERANDA: €1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto a quanto autorizzato sono state rilevate alcune difformità fra le quali la realizzazione di un cucinino all'interno della cucina esistente, la realizzazione di una veranda sul balcone sul lato cortile interno e la demolizione del tramezzo che in origine delimitava la cucina dall'ingresso, ne consegue pertanto che non vi è un locale che disimpegna il servizio igienico dai locali adibiti a zona giorno.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE DOCFA: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA VEROLENGO 149

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Verolengo 149, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta alle coenze con cortile, altra unità del piano, vano scala e via Verolengo. L'appartamento è composto da cucinino, soggiorno, una camera, un servizio igienico e una veranda. I muri sono intonacati e tinteggiati in tutti i locali; è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e in parte nel cucinino. I pavimenti di tutto l'alloggio sono in ceramica. Nel bagno è presente una finestra con affaccio sulla veranda e sono presenti: wc, lavandino, bidet e doccia. I serramenti esterni del fabbricato sono di legno a vetro singolo, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione del condominio, ad eccezione dei serramenti della veranda che sono in alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrosanitario con boiler alimentato a gas metano per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato ha come terminali radiatori in parte di ghisa e in parte di acciaio. Si segnala la presenza di una cantina al piano interrato. Le pareti e il soffitto della cantina non hanno la finitura a intonaco civile e risulta priva di impianto elettrico autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1122 particella 533 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: VIA VEROLENGO n 149, piano: 1, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

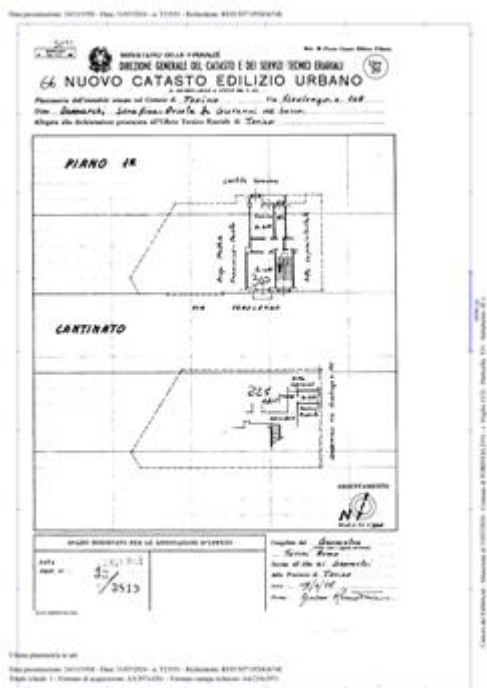
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori da un min di 700 €/mq a un max di 1050 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 800 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 800,00 = **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.000,00



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	appartamento	50,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.800,00****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: **€. 294,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.819,68****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.686,32**

data 13/12/2024

il tecnico incaricato
Cristiano Rostan