



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GA.RI S.A.S.
DI ***DATO OSCURATO*** & C., NONCHÉ
IN PROPRIO DEL SOCIO ***DATO
OSCURATO*****

R.G. 224/2024

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. Stefano Miglietta

CUSTODE:

Studio Nebiolo – Arias

Dott. Giampiero Nebiolo

CONSULENZA ESTIMATIVA

del 07/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Cristina Ginepro

CF:GNPCST75D50L219H

con studio in TORINO (TO) VIA ANGELO SISMONDA 7

telefono: 011853505

email: gineprocrisrina@gmail.com

PEC: c.ginepro@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 224/2024

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DIVENDITA:

A

Appartamento a TORINO, via Cassini Gian Domenico n. 95, della superficie commerciale di **62,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. ***DATO OSCURATO***

Il bene risulta destinato ad abitazione ed è composta da: ingresso, cucina, camera e bagno. È presente un balcone con affaccio sul cortile. È, inoltre, presente una cantina al piano interrato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata con la sigla "C/T", è posta al piano rialzato (1 f.t.).

Coerenze: Via Cassini Gian Domenico n. 95, androncino di ingresso, vano ascensore, pianerottolo, vano scale, cortile comune e altra proprietà.

La cantina è identificata con il n. 9, alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, muro perimetrale verso altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1347 particella 30 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 515,17, indirizzo catastale: Via Cassini Gian Domenico n. 95, piano: S1-T; intestato a ***DATO OSCURATO***

L'intero edificio si sviluppa in parte a 8 piani fuori terra ed un piano interrato ed in parte a 10 piani fuori terra ed uno interrato.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza complessiva unità principale (abitazione):	61,00 m²
Consistenza complessiva accessori (cantina e balcone):	6,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.600,00
Data della valutazione:	29/12/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (nella disponibilità del debitore esecutato).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

3.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria, stipulata il 17/02/2022 a firma di Notaio Sibille Alessia ai nn. 27360/23281 di repertorio, iscritta il 24/02/2022 a Torino 1 ai nn. 7485/1265, per € 190.000,00 a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 95.000,00.

3.2.2. *Pignoramenti e liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 30/11/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 2168/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a Torino 1 ai nn. 2605/2073, a favore della sig.ra ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

liquidazione giudiziale, sentenza del 01/08/2024 ai nn. 330/2024 di repertorio, trascritta il 11/10/2024 a Torino 1 ai nn. 40675/31627 contro ***DATO OSCURATO***

liquidazione giudiziale, sentenza del 01/08/2024 ai nn. 330/2024 di repertorio, trascritta il 03/12/2024 a Torino 1 ai nn. 49085/38039 contro ***DATO OSCURATO***sull'immobile in oggetto.

3.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2022/2023):	€ 606,89
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (consuntivo 2022/2023):	€ 779,22
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2023/2024):	€ 606,89
(oltre € 898,95 a debito e relative ad esercizio precedenti)	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (consuntivo 2023/2024):	€ 734,10
(oltre € 898,95 a debito e relative ad esercizio precedenti)	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2024/2025):	€ 606,89
(oltre € 1.633,05 a debito e relative ad esercizio precedenti)	
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia (debito es. precedenti)	€ 1.633,05
Totale dovuto da preventivo spese ordinarie 2024-2025	€ 2.239,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese di <u>riscaldamento</u> dell'immobile (<u>preventivo 2022/2023</u>):	€ 1.158,74
Spese di <u>riscaldamento</u> dell'immobile (<u>consuntivo 2022/2023</u>):	€ 1.245,44
(oltre a € 279,92 a debito della gestione precedente)	
Spese di riscaldamento dell'immobile (<u>preventivo 2023/2024</u>):	€ 1.390,31
Spese di riscaldamento dell'immobile (<u>consuntivo rettificato 2023/2024</u>):	€ 1.252,39

(oltre a € 1.525,36 a debito della gestione precedente)

Spese di riscaldamento dell'immobile (*preventivo 2024/2025*): **€ 990,52**

(oltre a € 2.777,75 a debito della gestione precedente)

Spese di riscaldamento dell'immobile scadute ed insolte alla data della perizia

(debito es. precedente): **€ 2.777,75**

Totale dovuto da preventivo riscaldamento 2024-2025 € 3.768,27

Ulteriori avvertenze:

Il bene oggetto della presente fa parte di un condominio.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità di spese insolte (ordinarie e del riscaldamento) e le spese straordinarie già deliberate.

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 1938 1 10340 del 01/01/1938, intestato all'ing. Derossi Paolo, provvedimento amministrativo n. 461 del 07/10/1938, relativo alla realizzazione di un edificio a 8 e 10 piani fuori terra, ad angolo la tra corso Enrico De Nicola e via Gian Domenico Cassini.

D.L. 154/96 art. 9 n. 1996 9 1672 del 07/05/1996, intestato a Ferrando Pierina Maria, relativo a modifiche interne per diversa distribuzione interna con demolizione e ricostruzione di tramezzi.

Non è presente il certificato di agibilità.

L'immobile non risulta realizzato in edilizia convenzionata o agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità della legge 178/0020 (legge di bilancio).

5.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul BUR n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale mista ed area residenziale R3.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq.

5.3. VINCOLI EDILIZI:

Sono presenti vincoli di maglia: nello specifico risultano presenti vincoli di altezza del muro di confine del cortile a 4 m e a 6,35 m.

6. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alla conformità si premette quanto segue.

La legge punisce le irregolarità edilizie con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, possono ricadere anche sull'acquirente di un immobile irregolare.

Per i casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente solo una sanzione.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti di compravendita aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudiziariamente per soddisfare i creditori).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o almeno in modo sostanzialmente conforme al titolo ottenuto. Gli immobili si definiscono invece regolari o conformi quando appaiono esattamente conformi alle norme vigenti all'epoca della costruzione, ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità.

Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire la commerciabilità, ma non la regolarità nel senso più ampio che il termine può far intendere.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziate.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi

semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

L'immobile risulta realizzato ante 1967 in forza dei titoli menzionati.

L'immobile è commerciabile, ma non conforme.

In relazione alle difformità minori si evidenziano le modifiche interne realizzate dopo il 1996 (come si evince dalla difformità rispetto alla pratica D.L. 154/96 art. 9 – Modifiche interne) senza presentazione di idonea pratica edilizia e consistenti nella realizzazione di porzione di tramezzi e nell'errata rappresentazione di spallette/vani tecnici. Poiché sono state rimosse due porte non è attualmente presente un disimpegno con funzione di antibagno: per la regolarizzazione è necessario

riposizionare le porte di chiusura del disimpegno (zona dell'ingresso) antistante il bagno.

6.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: PRESENTI

Assenza di antibagno per la rimozione di due porte nell'ingresso/disimpegno. Per la regolarizzazione di questo aspetto è necessario posizionare nuovamente le due porte.

Sono state inoltre rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzo nel locale bagno ed errata rappresentazione di spallette/vani tecnici (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di sanatoria (parcella professionista, presentazione pratica edilizia e variazione catastale, presentazione diritti segreteria catasto e comune, sanzione amministrativa): €2.800,00.
- Fornitura e posa di nuove porte: € 2.000,00.

6.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: PRESENTI

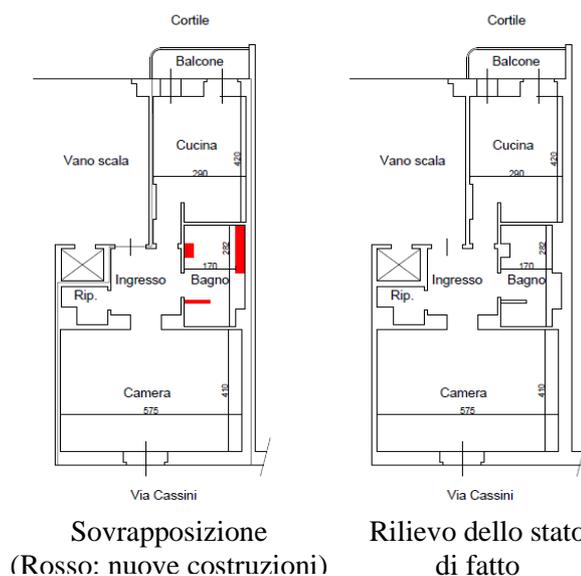
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzo nel locale bagno ed errata rappresentazione di spallette/vani tecnici (normativa di riferimento: L. n. 52 del 27/02/1985 Art. 29 comma 1-bis - DPR380/2001).

La cantina è correttamente individuata, ma le dimensioni rilevate sono differenti (dimensioni reali: 2,00 x 1,50 m; dimensioni da catasto: 2,5 m x 1,20 m).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale.

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

I costi di variazione catastali sono compresi negli oneri di sanatoria indicati nella sezione edilizia.



6.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA GIAN DOMENICO CASSINI

ABITAZIONE CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO, via Cassini Gian Domenico n. 95, della superficie commerciale di **62,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. *****DATO OSCURATO*****

Il bene risulta destinato ad abitazione ed è composta da: ingresso, cucina, camera e bagno. È presente un balcone con affaccio sul cortile. È, inoltre, presente una cantina al piano interrato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m.

Identificazione catastale:

- foglio 1347 particella 30 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, consistenza 3.5 vani catastali, rendita €515,17, indirizzo catastale: Via Cassini Gian Domenico n. 95, piano: S1-T; intestato a *****DATO OSCURATO*****

Coerenze: Via Cassini Gian Domenico n. 95, androncino di ingresso, vano ascensore, pianerottolo, vano scale, cortile comune e altra proprietà.

L'intero edificio si sviluppa in parte a 8 piani fuori terra ed un piano interrato ed in parte a 10 piani fuori terra ed uno interrato.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono a pagamento e sono scarsi. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, non sono presenti servizi ad alta tecnologia.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sotto della media

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In data 15/10/2014 è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai n. 2014 101461 0004 registrato al SIPEE. L'APE risulta scaduto in data 15/10/2024 e, pertanto, è da redigere.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare sita in TORINO, via Cassini Gian Domenico n. 95, presenta una superficie commerciale di **62,00** mq.

Il bene risulta destinato ad abitazione ed è composta da: ingresso, cucina, camera e bagno. È presente un balcone con affaccio sul cortile. È, inoltre, presente una cantina al piano interrato.

L'abitazione presenta un pavimento in piastrelle di ceramica chiare nella zona giorno; rivestimento in piastrelle ceramiche grige di recente fattura nel bagno, parquet verniciato di bianco nella camera da letto e piastrelle di klinker sul balcone.

Sono presenti infissi in pvc con doppio vetro. La porta finestra con accesso sul balcone presenta una porta inferriata anti-intrusione, apribile.

Il riscaldamento risulta centralizzato con termovalvole e contabilizzatori individuali dei consumi.

L'acqua calda sanitaria è garantita dallo scaldabagno posizionato sul balcone.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete. Si rileva la presenza segni infiltrativi localizzati sulla parete perimetrale della cucina. L'esecutato ha dichiarato che c'è stata una perdita dall'appartamento sovrastante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3,20 m.

La cantina presenta una porta d'ingresso in legno, pavimenti in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

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
Abitazione	61 mq	100%	61 mq
Balcone	3 mq	25%	0.75 mq
Cantina	3 mq	20%	0,60 mq
Totale			62 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: MCA.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si rimanda all'allegato 9.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **156.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	Importo
Assenza di garanzia per vizi (10% del valore a corpo)	€ 15.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **156.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **135.600,00**

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per le specifiche del criterio di stima si rimanda all'allegato 9 della presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare - Borsellino immobiliare.

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	Abitazione	61 mq	6 mq	€ 156.000,00	€ 156.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene immobile non risulta divisibile (trattasi di unica unità immobiliare).

Valore di Mercato dell'immobile: **€. 156.000,00**

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: **€. 15.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7): **-€. 4.800,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (non detratte e indicate nell'allegato 10): **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.600,00**

data 07/01/2025

il tecnico incaricato
Arch. Cristina Ginepro