



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

686/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ELISABETTA DURETTO

CUSTODE:

AVV. FEBRONIA PICHILLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2025

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 686/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHIERI Via Vittorio Emanuele 68, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Chieri nel condominio "Lucia", posto al primo piano di Via Vittorio Emanuele n. 68, avente accesso dalla porta posta di fronte e leggermente a sinistra di chi sale le scale, composto da ingresso, con a destra tinello e angolo cottura, n. 2 servizi igienici ed a sinistra di chi entra il soggiorno, e n. 2 camere oltre ad una terza camera con cabina armadio; l'appartamento dispone inoltre di balconi sia su Via Vittorio Emanuele II che sul lato cortile, nonché di una cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 270/300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 129 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 68, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 43 n. 132 sub 8 per VARIAZ. del 25/03/1998 per scorporo ed accorporo di cantina (n. M00578.1/1998)

Coerenze: Appartamento: Via Vittorio Emanuele, Condominio adiacente, affaccio su cortile, pianerottolo e vano scala, altra proprietà del piano. Cantina: corridoio comune, sottosuolo di Via Vittorio Emanuele II, altre proprietà a due lati.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.000,00
Data della valutazione:	21/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il bene è occupato dalla debitrice con la figlia nata il 08.05.2003 ed il figlio nato il 19.04.2006

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/2005 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 65031/8386 di repertorio, iscritta il 05/02/2005 a Torino 2 ai nn. 5801/1027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/02/2010 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 68277/10809 di repertorio, iscritta il 04/03/2010 a Torino 2 ai nn. 8720/1624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 5

ipoteca **legale**, stipulata il 28/11/2019 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 8960641/11019 di repertorio, iscritta il 16/12/2019 a Torino 2 ai nn. 51107/9264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della Riscossione.

Importo ipoteca: 848.534,58.

Importo capitale: 424.267,29.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 della piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino, c.f. 80082530017 ai nn. 19619 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37618/28472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Torino

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:	€. 3.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 18.895,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.000,00
Millesimi condominiali:	67,31

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio, depositato con atto notaio Musso del 09.03.1998 registrato a Torino il 20.03.1998 al n. 5403, non presenta regole e condizioni particolari.

A puro titolo informativo si riporta che l'art. 7 comma 3 impone che le cantine siano trasferite soltanto nell'ambito del condominio, mentre l'art. 9 vieta di destinare i locali del condominio ad uso agenzia di pegno, clinica, ambulatorio per malattie infettive, sala da ballo, ecc...

Ai fini di completezza dell'informazione il Regolamento di Condominio viene allegato alla presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto istitutivo di trust (dal 08/03/2011), con atto stipulato il 08/03/2011 a firma di Not. Gianluca Eleuteri ai nn. 74048/16180 di repertorio, trascritto il 10/03/2011 a Torino 2 ai nn. 9888/6407.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietaria dal signor ***** *****, con l'atto istitutivo di Trust del 08.03.2011. La trascrizione risulta riportare l'annotazione numeri 2620/325 del 19 gennaio 2018 (INEFFICACIA TOTALE); La costituzione di vincolo è stata trascritta in data 10 marzo 2011 ai numeri 9889/6408 in forza della medesima scrittura privata autenticata dal dottor Gianluca Eleuteri, Notaio in Torino, in data 08 marzo 2011, repertorio numero 74048/16180, annotata a margine da annotazione numeri 2621/326 del 19 gennaio 2018 (INEFFICACIA TOTALE);

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/1998 fino al 27/01/2005), con atto stipulato il 21/05/1998 a firma di Not. Edoardo Barbarossa ai nn. 65030/8385 di repertorio, trascritto il 30/05/1998 a Torino 2 ai nn. 17651/13105

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2005 fino al 08/03/2011), con atto stipulato il 27/01/2005 a firma di Not. Edoardo Barbarossa ai nn. 65030/8385 di repertorio, trascritto il 05/02/2005 a Torino 2 ai nn. 5800/3919.

Con questo atto ***** ***** acquista insieme alla moglie la quota di 1/2 ciascuno dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2005 fino al 07/12/2010), con atto stipulato il 27/01/2005 a firma di Not. Edoardo Barbarossa ai nn. 65030/8385 di repertorio, trascritto il 05/02/2005 a Torino 2 ai nn. 5800/3919.

Con questo atto, ***** ***** acquista da insieme al marito la quota di 1/2 ciascuno dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2010



fino al 08/03/2011), con atto stipulato il 07/12/2010 a firma di Not. Edoardo Barbarossa ai nn. 68672/11109 di repertorio, trascritto il 16/12/2010 a Torino 2 ai nn. 50563/32351.
Con questo atto ***** **** Luca diventava proprietario della quota del 100% del bene. La trascrizione è annotata a margine di annotazione numeri 30259/4544 del 20 luglio 2017 (INEFFICACIA TOTALE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del Fabbricato è anteriore al 01.09.1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **140** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione Fabbricato, presentata il 12/05/1955, rilasciata il 14/07/1955 con il n. 140 di protocollo.

Dalle ricerche effettuate sul sito dell'Archivio Edilizio del Comune di Chieri risulta rubricata anche la pratica edilizia n. 308 del 14/12/1956 che però non è stato possibile ritrovare né in formato cartaceo né in formato digitale. Analogamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri non è stato in grado di fornire un documento comprovante il rilascio dell'Agibilità. Va evidenziato che allegata alla Pratica 140 vi è una dichiarazione del Sindaco di Chieri del 30 ottobre 1959 da cui risulta che la costruzione del fabbricato è iniziata in data 01.01.1956, ultimata in data 31.12.1957 e resa abitabile in data 01.05.1958.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto a quanto riportato sulla pratica del 1955 (l'unica reperita), risultano effettuate modifiche interne consistenti nella demolizione del muro divisorio tra cucina e tinello, demolizione del muro del corridoio in corrispondenza del tinello, modifica e spostamento del muro tra prima camera a sinistra del corridoio ed il soggiorno, con conseguente ampliamento di quest'ultimo, modifica nella distribuzione e dimensione dei due servizi igienici al fondo a destra del corridoio, con creazione di una cabina armadio a servizio dell'ultima camera posta al fondo sinistro del corridoio. Risulta inoltre un parziale ampliamento al fondo destro dell'appartamento, che risulta già riportato nella prima planimetria catastale depositata, per cui è da ritenersi che tale modifica fosse già ricompresa ed autorizzata nella Concessione edilizia del 1956 che non è stato possibile reperire, per cui l'immobile verrà considerato regolare da questo punto di vista. Per una migliore comprensione si allega una planimetria indicativa dello stato attuale dell'appartamento.

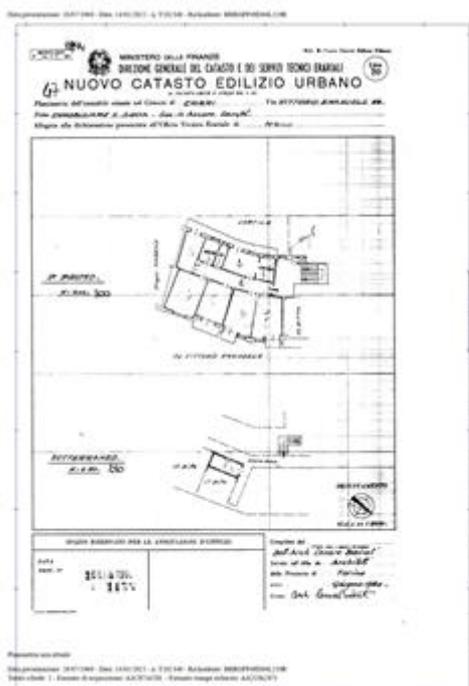
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria od equivalente
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per presentazione di CILA in sanatoria od equivalente e sanzione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Rapidi.

Trattandosi solo di modifiche interne è regolarizzabile.



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO DI FATTO
SCALA 1:200



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

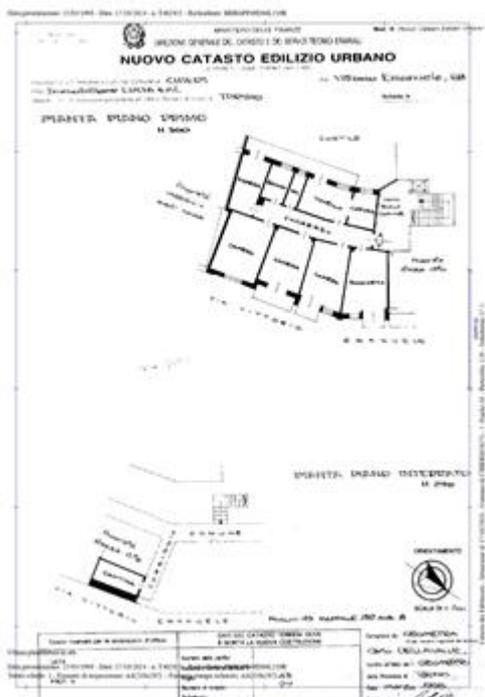
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione e nuova planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione e nuova planimetria catastale: €700,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: Rapidi



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO DI FATTO
SCALA 1:200



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIARI VIA VITTORIO EMANUELE 68

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIARI Via Vittorio Emanuele 68, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Chieri nel condominio "Lucia", posto al primo piano di Via Vittorio Emanuele n. 68, avente accesso dalla porta posta di fronte e leggermente a sinistra di chi sale le scale, composto da ingresso, con a destra tinello e angolo cottura, n. 2 servizi igienici ed a sinistra di chi entra il soggiorno, e n. 2 camere oltre ad una terza camera con cabina armadio; l'appartamento dispone inoltre di balconi sia su Via Vittorio Emanuele II che sul lato cortile, nonché di una cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 270/300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 129 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5



vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 68, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 43 n. 132 sub 8 per VARIAZ. del 25/03/1998 per scorporo ed accorporo di cantina (n. M00578.1/1998)

Coerenze: Appartamento: Via Vittorio Emanuele, Condominio adiacente, affaccio su cortile, pianerottolo e vano scala, altra proprietà del piano. Cantina: corridoio comune, sottosuolo di Via Vittorio Emanuele II, altre proprietà a due lati.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino a 15 chilometri e Asti a 35 chilometri). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante sotto casa
 aeroporto distante Aeroporto di Torino Caselle a 20 chilometri
 ferrovia distante Stazione del S.F.M. per Torino e dintorni a 1,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:



livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento sito nel centro storico di Chieri, nella centralissima Via Vittorio Emanuele II, posto al primo piano di un immobile condominiale la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, con il piano terra destinato ad attività commerciali ed il resto ad uso abitativo.

Quanto alle principali caratteristiche costruttive si segnala quanto segue:

Immobile edificato con struttura portante verticale in c.a. ed orizzontale in c.a. e laterizi, con tamponamenti in mattoni

Tetto a falde con manto di tegole

Facciata rivestita in lastre di marmo al piano terra, in klinker la restante parte della facciata con intonaco tinteggiato nelle parti rientranti.

Portone di ingresso al condominio con struttura portante in scatolato metallico verniciato e vetri trasparenti protetti da bacchette verticali in metallo

Androne con pavimento in quadrotte a scacchiera e pareti rivestite in piastrelle di marmo

Pianerottoli pavimentati con lastre di marmo, così come i gradini della scala

Ascensore ad ogni piano

Porta di ingresso all'appartamento in legno perlinato all'esterno

Pavimenti tutti in palchetto di legno in tutto l'appartamento, salvo che nei servizi igienici dove sono in piastrelle

Pareti ad intonaco tinteggiato nei vari locali, salvo che nei bagni e nella parete cucina ove sono rivestite con piastrelle di diverso tipo

Porte interne in legno senza vetri

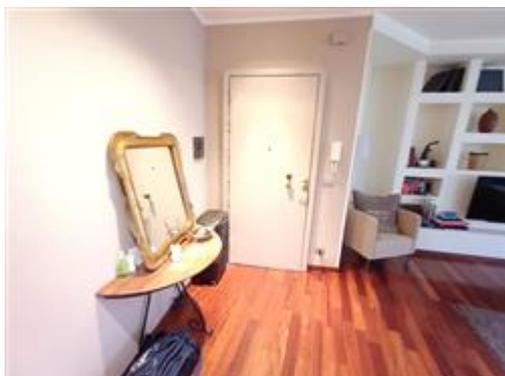
Serramenti esterni in legno e vetri camera

Servizi igienici dotati di sanitari sospesi, uno con doccia e l'altro con vasca

Controsoffittatura in quasi tutti i locali con inseriti i punti luce

Riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta sul balcone

Nel complesso si tratta di un appartamento ristrutturato da pochi anni con materiali di buona qualità, che si trova in buone/ottime condizioni di uso e manutenzione.





CLASSE ENERGETICA:



[209,5 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2010 201 308 0094 registrata in data 22/11/2010

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	135,00	x	100 %	=	135,00
Balconi	8,00	x	50 %	=	4,00
Cantina	5,00	x	20 %	=	1,00
Totale:	148,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **196.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.000,00**

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 1.200 ed i 1.700 €/mq, per cui, tenuto conto di una possibile riduzione di circa il 10% rispetto a quanto richiesto, si può ritenere che il valore medio delle vendite si attesta tra i 1.100 ed i 1.600 €/mq.

Anche i dati OMI confermano tali valori, riportando per case di civile abitazione valori compresi tra i 1.300 ed i 1.500 €/mq.

Tenuto conto delle buone/ottime condizioni dei beni oggetto di stima e della loro ubicazione al primo piano, il sottoscritto ritiene corretto attribuire un valore unitario di circa € 1.400,00/mq per un complessivo valore a corpo di € 196.000,00.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Borsini immobiliari e dati dell'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
A	appartamento	140,00	0,00	196.000,00	196.000,00
				196.000,00 €	196.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Si precisa che i costi inerenti il debito verso il condominio, regolarizzazione edilizia/catastale e di cancellazione, sono da ritenersi puramente indicativi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 193.300,00

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: €. 2.300,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 7.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 184.000,00

data 21/01/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera

