



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1020/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D'ADDATO

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V

con studio in TORINO (TO) via Carmagnola 9

telefono: 3389464196

email: ing.baratelli@gmail.com

PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1020/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TORINO Via Cuniberti 65, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **265,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato è un fabbricato di civile abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato insistente su un terreno di complessivi mq. 260 di cui mq. 72 circa catastalmente qualificati come "area urbana". Tale porzione di terreno collega l'area a giardino di competenza del fabbricato con la via Cuniberti e costituisce l'accesso carraio alla proprietà.

Il fabbricato ha facciate semplicemente intonacate e tinteggiate, due finestre su strada oltre all'ingresso pedonale; tetto con copertura in tegole marsigliesi.

L'alloggio, al piano rialzato, è composto, nella distribuzione odierna, da ingresso, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio oltre ad un ulteriore servizio abusivo direttamente collegato alla camera da letto. Si scende dall'ingresso pedonale tramite alcuni gradini in marmo chiaro; i pavimenti sono in graniglia tipica del periodo di costruzione, fatta eccezione per la cucina ed il bagno, pavimentati e rivestiti con più moderne piastrelle di ceramica; gli apparecchi sanitari sono in buono stato, tutte le finestre sono dotate di griglie metalliche di protezione da intrusioni.

Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas situata nel locale ricavato sul balcone verso cortile.

Il piano seminterrato, cui si accede da scala esterna, risulta allo stato odierno diviso in vari locali, da regolarizzare, con destinazioni varie (cantina, deposito, locali di sgombero ecc.) il tutto pavimentato in battuto di cemento.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno + seminterrato, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1060 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.008,38 Euro, indirizzo catastale: Via Cuniberti Vittorio n. 65 , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà xxx o aventi causa, proprietà xxx o aventi causa, via Cuniberti, proprietà xxx o aventi causa.
- foglio 1060 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 311,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cuniberti Vittorio n. 65, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà xxx o aventi causa, proprietà xxx o aventi causa, via Cuniberti, proprietà xxx o aventi causa.
- foglio 1060 particella 243 sub. (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 72, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Cuniberti, xx, proprietà xxx

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.464,50
Data di conclusione della relazione:	15/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I debitori non utilizzano l'immobile in quanto trasferiti e residenti in Puglia; tuttavia i locali sono completamente arredati ed utilizzabili in qualunque momento per cui non si possono definire liberi.

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 **legale** attiva, stipulata il 07/03/2022 a firma di xxx ai nn. 9195/11022 di repertorio, iscritta il 09/03/2022 a Torino 1 ai nn. 9674/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 1613333,94.

Importo capitale: 806666,97.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 1 e 2

ipoteca **legale**, stipulata il 14/04/2016 a firma di xxx ai nn. 2725/11016 di repertorio,

iscritta il 20/04/2016 a Torino 1 ai nn. 13050/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 840023,08.

Importo capitale: 420011,54.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a subalterni 1 e 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2328 di repertorio, iscritta il 04/03/2016 a Torino1 ai nn. 6880/1016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5000.

Importo capitale: 2940,75.

La formalità è riferita solamente a subalterni 1 e 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 2549/2014 di repertorio, iscritta il 25/09/2015 a Torino1 ai nn. 30676/4293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7500.

Importo capitale: 6075,02.

La formalità è riferita solamente a subalterni 1 e 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 2396/2014 di repertorio, iscritta il 25/09/2015 a Torino1 ai nn. 30667/4289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 11000.

Importo capitale: 9188,04.

La formalità è riferita solamente a subalterni 1 e 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 2432/2014 di repertorio, iscritta il 25/09/2015 a Torino1 ai nn. 30675/4292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19000.

Importo capitale: 16472,40.

La formalità è riferita solamente a subalterni 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 28243/2024 di repertorio, trascritta il 20/12/2024 a Torino 1 ai nn. 52405/40560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a subalterni 1, 2 e 4

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto notarile (dal 21/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1988 a firma di Aldo Scarabosio ai nn. 65410/18170 di repertorio, trascritto il 21/11/1988 a Torino 1 ai nn. 37144/22371

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto notarile (dal 21/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1988 a firma di Aldo Scarabosio ai nn. 65410/18170 di repertorio, trascritto il 21/11/1988 a Torino 1 ai nn. 37144/22371

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto notarile (dal 21/01/1991), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di Quaglino Rinaudo ai nn. 73458 di repertorio, trascritto il 21/01/1991 a Torino 1 ai nn. 4058/3202

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto notarile (dal 21/01/1991), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di Quaglino Rinaudo ai nn. 73458 di repertorio, trascritto il 21/01/1991 a Torino 1 ai nn. 4058/3202

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5051**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio a un piano fuori terra, presentata il 09/12/1959 con il n. 176 di protocollo, rilasciata il 09/12/1959 con il n. 5051 di protocollo, agibilità del 07/09/1962 con il n. 1006 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Giardino: è stata parzialmente demolita la recinzione per collegare l'accesso carraio al resto del terreno; Piano interrato: sono stati creati senza autorizzazione diversi locali con divisori in muratura Piano terreno: è stato eliminato il muro divisorio fra soggiorno e corridoio, il cucinino è stato trasformato in ripostiglio e sede della caldaia con accesso dal balcone, sul quale è stata installata una veranda, il lato opposto del balcone è stato chiuso per ricavare un servizio con accesso diretto dalla camera da letto, senza antibagno; così viene privata la camera della superficie minima di areazione diretta; questa situazione non è condonabile e il servizio deve essere rimosso; per le altre posizioni è necessario presentare una SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici, opere murarie, sanzioni: €5.000,00

Si allega planimetria dello stato attuale del piano terreno ed uno schizzo della situazione al piano seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati reperite le certificazioni degli impianti

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

BENI IN TORINO VIA CUNIBERTI 65, QUARTIERE MADONNA DI CAMPAGNA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TORINO Via Cuniberti 65, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **265,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato è un fabbricato di civile abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato insistente su un terreno di complessivi mq. 260 di cui mq. 72 circa catastalmente qualificati come "area urbana". Tale porzione di terreno collega l'area a giardino di competenza del fabbricato con la via Cuniberti e costituisce l'accesso carraio alla proprietà.

Il fabbricato ha facciate semplicemente intonacate e tinteggiate, due finestre su strada oltre all'ingresso pedonale; tetto con copertura in tegole marsigliesi.

L'alloggio, al piano rialzato, è composto, nella distribuzione odierna, da ingresso, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio oltre ad un ulteriore servizio abusivo direttamente collegato alla camera da letto. Si scende dall'ingresso pedonale tramite alcuni gradini in marmo chiaro; i pavimenti sono in graniglia tipica del periodo di costruzione, fatta eccezione per la cucina ed il bagno, pavimentati e rivestiti con più moderne piastrelle di ceramica; gli apparecchi sanitari sono in buono stato, tutte le finestre sono dotate di griglie metalliche di protezione da intrusioni.

Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas situata nel locale ricavato sul balcone verso cortile.

Il piano seminterrato, cui si accede da scala esterna, risulta allo stato odierno diviso in vari locali, da regolarizzare, con destinazioni varie (cantina, deposito, locali di sgombero ecc.) il tutto pavimentato in battuto di cemento.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno + seminterrato, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 1060 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.008,38 Euro, indirizzo catastale: Via Cuniberti Vittorio n. 65 , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà xxx o aventi causa, proprietà xxx o aventi causa, via Cuniberti, proprietà xxx o aventi causa.
- foglio 1060 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 311,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cuniberti Vittorio n. 65, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà xxx o aventi causa, proprietà xxx o aventi causa, via Cuniberti, proprietà xx o aventi causa.
- foglio 1060 particella 243 sub. (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 72, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Cuniberti, xx, proprietà xx

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta attestato di prestazione energetica

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
alloggio	105,00	x	100 %	=	105,00

piano seminterrato	88,00	x	100 %	=	88,00
area urbana	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	265,00				265,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **201.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 201.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 201.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Comune di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	265,00	0,00	201.500,00	201.500,00
				201.500,00 €	201.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.500,00**

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: **€. 3.035,50**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.464,50**

data 15/07/2025

il tecnico incaricato
Riccardo Baratelli