



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

870/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Francesca Alonzo

CUSTODE:

Avv. Giorgio Dipietromaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2025

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 870/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASELETTE Via Roma 15 e 31, della superficie commerciale di **215,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni, anche se aventi un unico identificativo catastale, nel concreto sono composti da n. 3 unità abitative e da una piccola area urbana, di fatto un piccolo cortile racchiuso dai fabbricati.

I beni si trovano nel centro storico di Caselette, con l'ingresso principale dal n. 31 di Via Roma ed un altro ingresso dal n. 15 della stessa via.

Unitamente al bene di cui al "lotto 2" costituiscono l'intero edificio che si affaccia su Via Roma ai nn. 29 e 31, con il piano primo direttamente collegato, tramite veranda, ad una unità abitativa che ha affaccio su un interno individuato dal n. 15 di Via Roma.

Si tratta di un edicio d'epoca, la cui costruzione risale probabilmente al 1700/1800, elevato a tre piani fuori terra, edificato con struttura portante in muratura e pietre, con soffitti ad arco e/o travi in ferro od in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 24 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita 1.220,13 Euro, indirizzo catastale: Via Roma nn. 15-31-33, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 28/07/2005 Pratica n. TO0321221 in atti dal 28/07/2005; Frazionamento e fusione del 27/07/2004 Pratica n. TO0378565 in atti dal 27/07/2004

Coerenze: Via Roma, altre unità immobiliare a più lati, cortile a più lati

L'unità Fg 7 n. 24 sub 7 è graffata con l'unità Fg 7 n. 29 sub 1 ed insieme comprendono n. 3 unità abitative distinte e separate. L'attuale identificazione catastale deriva dal Frazionamento e fusione del 27/07/2004 Pratica n. TO0378565 in atti dal 27/07/2004 col quale i precedenti identificativi di Fg. 7 n. 24 sub 4 e Fg. 7 n. 24 sub 1 e n. 29 hanno assunto l'attuale identificativo di Fg. 7 n. 24 sub 7 graffato col n. 29 sub 1.

- foglio 7 particella 25 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/01/1992 Pratica n. 719564 in atti dal 31/07/2003 TOPONOMASTICA (n. 132.1/1992)

Coerenze: Particelle 25 - 26 e 29 e 24 del foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 parzialmente piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,85 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:	€. 149.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'alloggio al piano secondo risulta occupato, senza titolo, dal Sig. Lupo Antonio, che vi abita da anni per concessione dell'esecutata, contribuendo alle spese di energia elettrica, poiché il contatore è in comune con l'abitazione dell'esecutata.

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 14/10/2004 a firma di not. Emidio Carusi ai nn. 329645/14691 di repertorio, iscritta il 26/10/2004 a Torino 2 ai nn. 50703/10268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 n. 24 sub 7 graffato con il n. 29 sub 1.

L'ipoteca è stata iscritta contro Brigada Claudio a garanzia del mutuo concesso alla Sig.ra Andolfatto Antonella. Alla data del 29/10/2024 l'ipoteca non risulta rinnovata e pertanto è da considerarsi perenta

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/11/2007 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 25005 di repertorio, iscritta il 27/12/2007 a Torino 2 ai nn. 52632/9471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 28.000,00.



Importo capitale: 22.762,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 23929/2023 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a Torino 2 ai nn. 51654/39155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è stato trascritto per un credito di € 29.130,23

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

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di un'unica proprietà non vi sono né spese condominiali, né regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1992), con atto stipulato il 30/04/1992 a firma di not. Giuseppe Romano, trascritto il 08/05/1992 a Torino 2 ai nn. 5664/10857.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 n. 25 sub. 1, Via Roma, piano T, cat. F/1.

Andolfatto Antonella ha acquistato il bene da Magone Aldo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 11/06/2020), con atto stipulato il 11/06/2020 a firma di Successione, registrato il 27/03/2023 a Torino II ai nn. 91553 vol. 88888, trascritto il 27/03/2023 a Torino 2 ai nn. 12668/9541.

Il titolo è riferito solamente a Beni identificati al foglio 7 n. 24 sub. 7 graffato con il n. 29 sub. 1 (ex foglio 7 n. 24 sub. 1 foglio 7 n. 24 sub. 4 ex sub. 2-3 ex n. 24 - foglio 7 n. 29), Via Roma n. 15-31-33, piano S1-T-1-2, cat. A/2.

Il bene è pervenuto alla Sig.ra Andolfatto per successione del proprio coniuge Brigada Claudio, avendo i figli rinunciato all'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1976 fino al 14/10/2004), con atto stipulato il 08/06/1976 a firma di Not. Giuseppe Romano, registrato il 22/06/1976 a Rivoli ai nn. 3457.

Con il predetto atto, Brigada Mario ha acquistato da Magone Francesca in Piatti, la quota di 1/2 dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1976



fino al 14/10/2004), con atto stipulato il 08/06/1976 a firma di Not. Giuseppe Romano, registrato il 22/06/1976 a Rivoli ai nn. 3457.

Con il predetto atto, Carrera Tullia ha acquistato da Magone Francesca in Piatti, la quota di 1/2 dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/2004 fino al 11/06/2020), con atto stipulato il 14/10/2004 a firma di not. Emidio Carusi ai nn. 329644 di repertorio, trascritto il 26/10/2004 a Torino 2 ai nn. 50702/33073.

Il titolo è riferito solamente a Beni identificati al foglio 7 n. 24 sub. 7 graffato con il n. 29 sub. 1 (ex foglio 7 n. 24 sub. 1 foglio 7 n. 24 sub. 4 ex sub. 2-3 ex n. 24 - foglio 7 n. 29), Via Roma n. 15-31-33, piano S1-T-1-2, cat. A/2.

Con il sopracitato atto, Brigada Claudio acquista i beni dai genitori Sigg. BRIGADA Mario Secondo e CARRERA Tullia Teresa Maria, a cui il bene era pervenuto in data anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allargamento finestra, posa fossa biologica, eliminazione di un balcone, presentata il 25/11/1972

Nulla Osta **N. 272**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione cucinino e bagno al primo piano, presentata il 14/09/1974

Concessione Edilizia **N. 56/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne all'appartamento che si affaccia su Via Roma 15, con costruzione di bagno interno, presentata il 03/08/1981 con il n. 2691 di protocollo, rilasciata il 13/10/1981 con il n. 56/81 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 73/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione servizio igienico al secondo piano, presentata il 09/11/1981 con il n. 3635 di protocollo, rilasciata il 29/12/1981 con il n. 73/81 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 31/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tinteggiatura esterna

Autorizzazione Edilizia **N. A/21/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione coppi del tetto, presentata il 18/06/1993, rilasciata il 14/10/1993

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 142/95/S**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di veranda di collegamento tra due unità abitative, presentata il 28/02/1995 con il n. 874 di protocollo, rilasciata il 20/11/1997 con il n. 142/95/S di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutte le varie componenti del fabbricato risultano conformi, ad eccezione della mancata separazione in antibagno e bagno del servizio igienico facente parte dell'appartamento "1" al primo piano.

Dagli accertamenti effettuati non sono stati rintracciati Certificati di Abitabilità/Agibilità.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bagno è privo di antibagno, per cui si dovrà procedere a separare le due parti con una porta

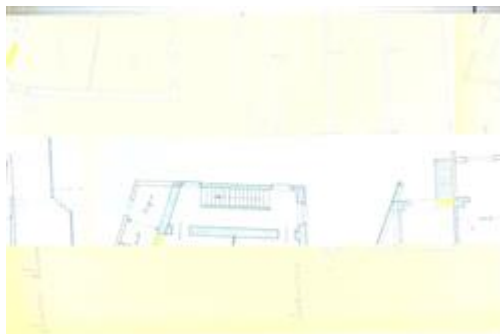
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante separazione con porta da antibagno a bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- Porta di separazione antibagno/bagno: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: rapidi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di separazione tra antibagno e bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale per esatta rappresentazione : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN CASELETTE VIA ROMA 15 E 31****APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a CASELETTE Via Roma 15 e 31, della superficie commerciale di **215,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni, anche se aventi un unico identificativo catastale, nel concreto sono composti da n. 3 unità abitative e da una piccola area urbana, di fatto un piccolo cortile racchiuso dai fabbricati.

I beni si trovano nel centro storico di Caselette, con l'ingresso principale dal n. 31 di Via Roma ed un altro ingresso dal n. 15 della stessa via.

Unitamente al bene di cui al "lotto 2" costituiscono l'intero edificio che si affaccia su Via Roma ai nn. 29 e 31, con il piano primo direttamente collegato, tramite veranda, ad una unità abitativa che ha



affaccio su un interno individuato dal n. 15 di Via Roma.

Si tratta di un edificio d'epoca, la cui costruzione risale probabilmente al 1700/1800, elevato a tre piani fuori terra, edificato con struttura portante in muratura e pietre, con soffitti ad arco e/o travi in ferro od in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 24 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita 1.220,13 Euro, indirizzo catastale: Via Roma nn. 15-31-33, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 28/07/2005 Pratica n. TO0321221 in atti dal 28/07/2005; Frazionamento e fusione del 27/07/2004 Pratica n. TO0378565 in atti dal 27/07/2004

Coerenze: Via Roma, altre unità immobiliare a più lati, cortile a più lati

L'unità Fg 7 n. 24 sub 7 è graffata con l'unità Fg 7 n. 29 sub 1 ed insieme comprendono n. 3 unità abitative distinte e separate. L'attuale identificazione catastale deriva dal Frazionamento e fusione del 27/07/2004 Pratica n. TO0378565 in atti dal 27/07/2004 col quale i precedenti identificativi di Fg. 7 n. 24 sub 4 e Fg. 7 n. 24 sub 1 e n. 29 hanno assunto l'attuale identificativo di Fg. 7 n. 24 sub 7 graffato col n. 29 sub 1.

- foglio 7 particella 25 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/01/1992 Pratica n. 719564 in atti dal 31/07/2003 TOPONOMASTICA (n. 132.1/1992)

Coerenze: Particelle 25 - 26 e 29 e 24 del foglio 7.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 parzialmente piano interrato. Immobile costruito nel 1800.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino a 15 chilometri e Susa a 35 chilometri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Caselette si trova ai piedi del Monte Musinè.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni, aventi un unico identificativo catastale, ad eccezione dell'area libera da costruzioni, sono formati da tre distinte unità abitative autonome ed esattamente l'unità abitativa al primo piano, che chiameremo "1", collegata tramite veranda ad un'altra unità abitativa, che si raggiunge scendendo alcuni gradini, che chiameremo "2" la quale ha affaccio e accesso anche sul ramo interno di Via Roma 15; la terza unità abitativa "3" si trova al di sopra dell'unità abitativa "1" e si raggiunge tramite la scala comune all'unità abitativa "1".

I beni sono completati da alcuni locali ad uso cantina al piano terra/interrato e da un locale, sempre ad uso cantina/deposito, posto nel cortile e non adiacente agli altri beni oggetto di perizia, ma addossato



ad altri fabbricati.

L'accesso al vano scala avviene tramite porta in legno a due battenti, cui segue la scala con gradini in pietra, che serve i due piani dell'edificio.

L'unità abitativa "1" si raggiunge tramite la rampa di scala con accesso dal n. 29 di Via Roma, che conduce al pianerottolo del 1° piano su cui si trova la porta di accesso all'appartamento, formato da soggiorno, camera, cucina e bagno, oltre alla veranda di collegamento con l'unità abitativa "2".

L'unità abitativa "2" è formata da una camera/ingresso, disimpegno, 2 camere e bagno, con scala comune ad altre unità abitative per accedere al piano terra ed alla cantina e centrale termica.

L'unità abitativa "3" posta al 2° piano, viene raggiunta tramite la scala comune all'appartamento "1" e risulta formato da ingresso/disimpegno/ripostiglio, cucina, camera, bagno e terrazzo.

Caratteristiche e finiture

Unità abitativa "1": porta di ingresso in legno lucido, pavimento soggiorno, camera e cucina in palchetto di legno, bagno con pavimento in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco tinteggiato, rivestita in legno quella tra soggiorno e camera, rivestite in piastrelle di ceramica in bagno e lato cucina, soffitto camera decorato, soffitto soggiorno con travetti in legno a vista, porta del bagno in legno e vetri stampati, porta della camera a soffitto, serramenti esterni con vetri semplici ed ante esterne in legno, veranda di collegamento con l'appartamento "2" con struttura metallica e vetri.

Nel complesso si tratta di un appartamento in buone condizioni di uso e manutenzione, con buone finiture quali il pavimento in palchetto di legno.

Unità abitativa "2": porta di ingresso a due ante in legno e vetri stampati, pavimenti in piastrelle di ceramica e/o tipo cotto, pareti ad intonaco tinteggiato con rivestimento in piastrelle nel bagno, porte interne in legno e/o legno e vetri stampati, serramenti esterni in legno e vetri lucidi con persiane esterne.

Da un punto di vista generale si tratta di un alloggio con caratteristiche economiche e privo di cucina attrezzata con le varie prese, anche se ricavabile da una delle due pareti confinanti col bagno.

Unità abitativa "3": porta d'ingresso in legno specchiato, pavimento in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti ad eccezione della camera da letto pavimentata con palchetto in legno, pareti ad intonaco tinteggiato, con rivestimento nella parete della cucina ed in quelle del bagno, serramenti esterni in legno e vetri, con serrande avvolgibili, in metallo e vetri in corrispondenza del ripostiglio, terrazzino con pavimento in piastrelle antigelive.

Nel complesso si tratta di un appartamento in buone condizioni di uso e manutenzione e con materiali abbastanza moderni, ma con la presenza di alcune infiltrazioni dal tetto, che necessita quantomeno di un ripasso per sistemare le tegole.

L'insieme dei beni è completato dalle cantine, tutte estremamente al grezzo e prive di rifiniture, compreso il locale esterno.

I beni non dispongono dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

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 "1"	66,00	x	100 %	=	66,00
Veranda e Balconi "1"	10,00	x	50 %	=	5,00
Cantina "1"	20,00	x	10 %	=	2,00
Abitazione "2"	63,00	x	80 %	=	50,40



Balconi "2"	4,00	x	50 %	=	2,00
Cantina "2"	36,00	x	10 %	=	3,60
Abitazione "3"	74,00	x	100 %	=	74,00
Terrazzo e balconi "3"	16,00	x	50 %	=	8,00
Cantina "3"	10,00	x	10 %	=	1,00
Locale cantina esterno	11,00	x	15 %	=	1,65
Cortile	22,00	x	10 %	=	2,20
Totale:	332,00				215,85



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 degli annunci di vendita di beni simili riportano valori compresi tra i 600,00 ed i 1.000,00 €/mq, per cui tenuto conto di una possibile riduzione di circa un 10% il valore netto si attesta intorno ai 550/1.000 €/mq.

Anche i dati OMI riportano valori simili che vanno dagli 800 ai 1.200 €/mq per case di tipo economico.

Tenuto conto dell'ubicazione dei beni in zona centrale, in casa d'epoca, della poca disponibilità di parcheggi, della struttura e delle specifiche condizioni dei beni, della notevole superficie distribuita su più unità abitative, nonché dell'abbondanza di offerta, il sottoscritto ritiene corretto attribuire un valore unitario di circa € 750/mq, per una complessiva valutazione, in arrotondamento ed a corpo, di € 151.000,00.

Probabilmente si potrebbe ottenere un importo unitario leggermente più elevato se si procedesse ad una vendita frazionata delle tre unità abitative ed in particolare di quelle al primo e secondo piano, attualmente tutte individuate con lo stesso identificativo catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **151.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di vendite immobiliari nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate

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	215,85	0,00	151.000,00	151.000,00
				151.000,00 €	151.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.000,00**



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:	€. 1.000,00
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:	€. 148.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 870/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASELETTE Via Roma 29 - 31, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene si trova nel centro storico di Caselette, numerato dai nn. 29 e 31 di Via Roma, con l'accesso attualmente praticato dal n. 31 che accede ad un pianerottolo, con di fronte le scale che salgono agli appartamenti del primo e secondo piano ed alla sinistra la porta di ingresso all'unità immobiliare che attualmente risulta costituita da un locale disimpegno, separato da parete in cartongesso da altro locale ad uso camera, da un soggiorno dal quale si accede a destra al servizio igienico, al fondo ad un portico ed un deposito ed a sinistra ad un locale ad uso cantina.

Il bene è inserito in un immobile d'epoca elevato a tre piani fuori terra, la cui costruzione risale almeno al 1800 e probabilmente anche più indietro nel tempo, edificato con struttura portante in muratura e pietre e volte ad arco e/o travi in ferro.

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

- foglio 7 particella 24 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Roma nn. 29-31, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 28/07/2005 Pratica n. TO0321221 in atti dal 28/07/2005; frazionamento e fusione del 27/07/2004 Pratica n. TO0378565 in atti dal 27/07/2004
- Coerenze: Via Roma, altra unità immobiliare, terrapieno, cortile, vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Data di conclusione della relazione:	19/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il bene attualmente non è abitato.

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 **giudiziale**, stipulata il 18/11/2017 ai nn. 25005 di repertorio, iscritta il 27/12/2017 a Torino 2 ai nn. 52632/9471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 28.000,00.

Importo capitale: 22.762,10.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà Andolfatto Antonella e Brigada Claudio.

L'ipoteca colpisce anche gli altri beni di piena proprietà della Sig.ra Adolfatto Antonella

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 23929/2023 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a Torino 2 ai nn. 51654/39155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Torino.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà Andolfatto Antonella.

La formalità colpisce anche gli altri beni di piena proprietà di Andolfatto Antonella

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
Ulteriori avvertenze:	



L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, essendo un'unica proprietà e pertanto non vi sono né regolamento di condominio, né spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Sig.ra Andolfatto Antonella è proprietaria della quota del 50% proindivisa del bene; la restante quota del 50% è in capo al Sig. Brigada Moreno, non oggetto di esecuzione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/3000, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2008), registrato il 13/07/2009 a Rivoli ai nn. 64 vol 1300, trascritto il 17/09/2009 a Torino 2 ai nn. 46343/33574.

Brigada Moreno eredita dal padre Brigada Mario Secondo la quota di 500/3000 ovvero 1/6 del bene

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/06/2019), registrato il 28/09/2020 a Torino II ai nn. 314122 vol 88888, trascritto il 29/09/2020 a Torino 2 ai nn. 32246/22703.

Il Sig. Brigada Moreno, non esecutato, eredita dalla madre Carrera Tullia la quota di 2/6, che sommata alla quota di 1/6 ereditata dal padre, Brigada Mario Secondo con le successioni del padre e della madre, lo fa diventare proprietario della quota di 1/2 del bene

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di denuncia di successione (dal 11/06/2020), trascritto il 27/03/2023 a Torino 2 ai nn. 2668/9541.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 n. 24 sub. 6 (ex foglio 7 n. 24 sub. 1 - foglio 7 n. 24 sub. 4 ex sub. 2-3 ex n. 24 - foglio 7 n. 29).

Il proprietario della restante quota del 50% della proprietà è il Sig. Brigada Moreno, cognato della Sig.ra Andolfatto Antonella.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/3000, in forza di denuncia di successione (dal 13/07/2009 fino al 11/06/2020), registrato il 13/07/2009 a Rivoli ai nn. 64 vol 1300, trascritto il 17/09/2009 a Torino 2 ai nn. 40847/26230.

Il bene è pervenuto a Brigada Claudio per la quota di 500/3000 ovvero 1/6 per successione del proprio padre Brigada Mario Secondo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/06/2019 fino al 11/06/2020), registrato il 28/09/2020 a Torino ai nn. 314122 vol. 88888, trascritto il 29/09/2020 a Torino 2 ai nn. 32246.

Pervenuto per 4/12 ovvero 2/6 per successione della madre Carrera Tullia Teresa, che sommata alla quota di 1/6 ereditata dal padre, lo fa diventare proprietario della quota di 1/2 del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Costruzione è anteriore al 01/09/1967.

Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caselette non hanno consentito di reperire atti edilizi specifici per questa parte del fabbricato, per cui per la sua regolarità ci si è basati sulla planimetria catastale, rilevando che manca una porta di separazione tra anti bagno e bagno.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di tramezzi divisorii in cartongesso al piano terreno; mancata presenza di porta che separi il bagno dall'anti bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei tramezzi

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: €1.000,00
- Porta di separazione tra bagno e antibagno: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzi in cartongesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

•

Regolarizzabile con la demolizione dei tramezzi, per cui non è necessario presentare alcuna variazione catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASELETTE VIA ROMA 29 - 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASELETTE Via Roma 29 - 31, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene si trova nel centro storico di Caselette, numerato dai nn. 29 e 31 di Via Roma, con l'accesso attualmente praticato dal n. 31 che accede ad un pianerottolo, con di fronte le scale che salgono agli appartamenti del primo e secondo piano ed alla sinistra la porta di ingresso all'unità immobiliare che attualmente risulta costituita da un locale disimpegno, separato da parete in cartongesso da altro locale ad uso camera, da un soggiorno dal quale si accede a destra al servizio igienico, al fondo ad un portico ed un deposito ed a sinistra ad un locale ad uso cantina.

Il bene è inserito in un immobile d'epoca elevato a tre piani fuori terra, la cui costruzione risale almeno al 1800 e probabilmente anche più indietro nel tempo, edificato con struttura portante in muratura e pietre e volte ad arco e/o travi in ferro.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porta di ingresso in legno a due battenti, locali pavimentati in legno impiallacciato, pareti ad intonaco parzialmente tinteggiato, predisposizione muretti per mobili cucina, bagno con pavimento e pareti piastrellate, ma privo di antibagno, porta di accesso al portico in legno e vetri in cattive condizioni, portico pavimentato in battuto di cemento.

Nel complesso si tratta di un appartamento in mediocri condizioni di uso e manutenzione, che richiede sostanziosi lavori di adeguamento e ristrutturazione.

I beni non dispongono dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato
infissi esterni: legno e vetri
pavimentazione interna: realizzata in legno impiallacciato - piastrelle di ceramica nel bagno
portone di ingresso: realizzato in legno e vetri

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: Muratura e pietre

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



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
Locali abitativi	53,00	x	100 %	=	53,00
Portico e deposito esterno	20,00	x	50 %	=	10,00
Cantina	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	83,00				65,00





DEFINIZIONI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche effettuate hanno evidenziato che la maggior degli annunci di vendita di beni simili riportano valori compresi tra i 600,00 ed i 1.000,00 €/mq, per cui tenuto conto di una possibile riduzione di circa un 10% il valore netto si attesta intorno ai 550/1.000 €/mq.

Nella fattispecie assumono particolare importanza le condizioni del bene, che presenta finiture di tipo economico e posto al piano terra.

Da tenere presente che è caduta in esecuzione solamente la quota del 50% del bene in capo ad Andolfatto Antonella, mentre la restante quota del 50% è in capo ad altro soggetto.

Tenuto conto di quanto esposto il sottoscritto ritiene che il valore della piena proprietà della quota del 10% del bene possa essere individuato in circa € 700,00/mq per un complessivo valore a corpo ed in arrotondamento di € , in la quota caduta in esecu

Tenuto conto dell'ubicazione dei beni in zona centrale, in casa d'epoca, della poca disponibilità di parcheggi, della struttura e delle specifiche condizioni dei beni, della notevole superficie distribuita su più unità abitative, nonché dell'abbondanza di offerta, il sottoscritto ritiene corretto attribuire un valore unitario di circa € 750/mq, per una complessiva valutazione, in arrotondamento ed a corpo, di € 151.000,00.

Probabilmente si potrebbe ottenere un importo unitario leggermente più elevato se si procedesse ad una vendita frazionata delle tre unità abitative ed in particolare di quelle al primo e secondo piano, attualmente tutte individuate con lo stesso identificativo catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.500,00**

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	65,00	0,00	45.000,00	22.500,00
				45.000,00 €	22.500,00 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 4.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un bene in proprietà indivisa e non divisibile, ragionevolmente si può ritenere che il più interessato ad acquisire la quota del 50% caduta in esecuzione possa essere il titolare del restante 50% della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.500,00**

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: **€. 0,00**

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: **€. 16.500,00**

data 19/06/2025



il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera

