



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

257/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv.to Maria Teresa FAVULLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessio Bergonzi

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 257/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Caneli 95, della superficie commerciale di **86,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio al piano terzo è costituito da: ingresso, soggiorno con cucinino, due camere e bagno; sono presenti un balcone esterno lato via Canelli ed un balcone esterno verandato lato cortile. E' presente inoltre un locale cantinato al piano sotterraneo.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e pavimentazione in marmette.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta blindata; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro singolo (ad eccezione della camera lato via Canelli con serramento dotato di doppio vetro), con tapparelle a protezione esterna alle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante ; la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita sul balcone verandato lato cortile;
 - nel locale bagno risultano essere installati:
 - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed una vasca .
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, dotato di termosifoni con contabilizzatori e valvole termostatiche.
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di 2.97. Identificazione catastale:

- foglio 1455 particella 53 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Canelli 95, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano terzo: Via Canelli, altra UI al piano, vano scale comuni, cortile interno, fabbricato di Via Canelli 97 al piano interrato: terrapieno di via Canelli, altro locale cantinato

al piano, corridoio comune, altro locale cantinato al piano.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,47 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:	€. 101.664,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.720,60
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Spetta la comproprietà delle parti comuni condominiali in riferimento al Regolamento Condominiale depositato con Rogito Notaio ANTONIETTI del 22/06/1950; il fabbricato è dotato di impianto comune di ascensore (realizzato esternamente lato cortile e con sbarco nel pianerottolo intercorrente tra le due rampe di scale).

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 21/05/2018 a firma di Giudice di pace di Torino ai nn. 17377/2018 di repertorio, iscritta il 11/03/2022 a Torino 1 ai nn. 9980/1736, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 4.043,34.

Contro l'esecutata per la quota di piena proprietà pari a 1/2 e contro la dante causa per la quota di piena proprietà pari a 1/2 . La nota sarà cancellata a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/02/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1308/2021 di repertorio, iscritta il 11/03/2022 a Torino 1 ai nn. 9979/1735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 5.447,56.

Contro l'esecutata per la quota di piena proprietà pari a 1/2 e contro la dante causa per la quota di piena proprietà pari a 1/2 . La nota sarà cancellata a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 5628 di repertorio, trascritta il 04/04/2024 a Torino 1 ai nn. 13456/10660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo .

Contro l'esecutata per la quota di piena proprietà pari a 1/1. La nota sarà cancellata a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario

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:	€. 2.547,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.277,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/1976), trascritto il 13/04/1978 a Torino 1 ai nn. 8590/7486.

L'esecutata ereditata congiuntamente con la madre la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Accettazione espressa di eredità (dal 18/03/2021), con atto stipulato il 31/05/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 29904/2022 di repertorio, trascritto il 10/03/2025 a Torino 1 ai nn. 9440/7144.

Trattasi di Accettazione espressa di eredità, dichiarata dal GI, contro la quota di piena proprietà pari a 1/2 della madre defunta. NON risulta essere trascritta la corrispondente Dichiarazione di Successione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/1955 fino al 15/12/1976), con atto stipulato il 28/09/1955 a firma di Notaio Giuseppe BARUCCHI ai nn. 3448/2471 di repertorio, trascritto il 07/10/1955 a Torino 1 ai nn. 23143/26694

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/1976 fino al 18/03/2021), trascritto il 13/04/1978 a Torino 1 ai nn. 8590/7486.

L'esecutata ereditata congiuntamente con la madre la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **2630** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa a 6 p.f.t., presentata il 12/05/1952 con il n. prot. 1952/1/20151 di protocollo, agibilità del 07/07/1971 con il n. 697 di protocollo.

Variante prot 1969/1/30059

Autorizzazione N. **1996/9/33**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione ascensore esterno, presentata il 05/01/1996 con il n. 1996/9/33 di protocollo.

Pratica dichiarata dalla Città di Torino NON presente in archivio (vedasi dichiarazione allegata)

Autorizzazione in sanatoria N. **1997/1/9765**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mantenimento opere in difformità alla DIA prot 1996/9/33, presentata il 11/07/1997 con il n. 1997/1/9765 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

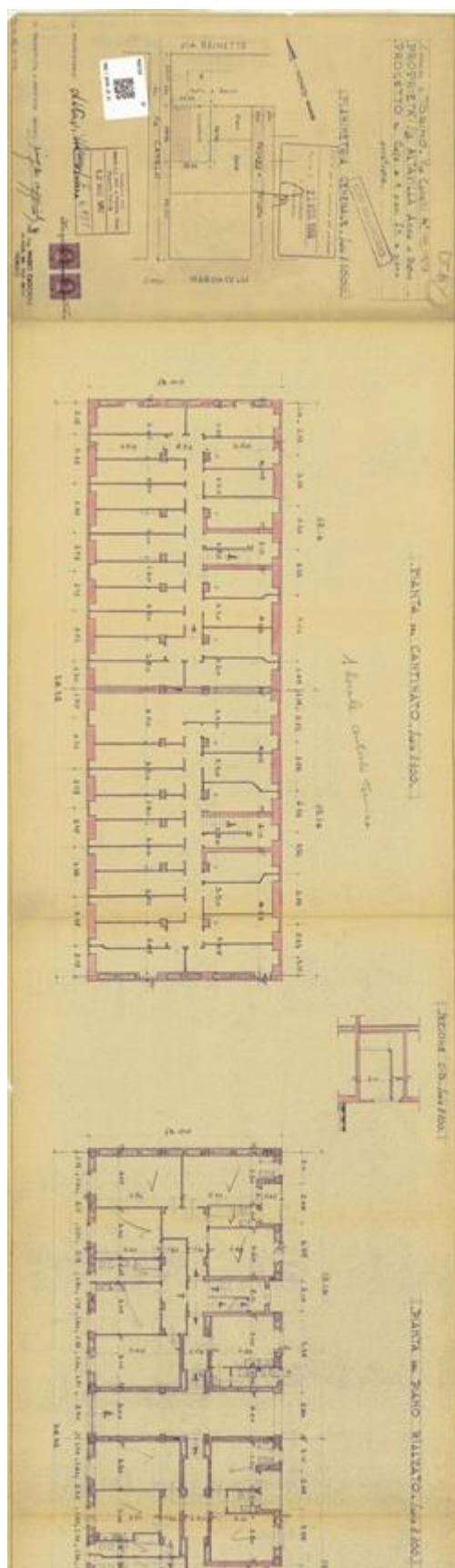
Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza della veranda sul balcone lato cortile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della veranda

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di rimozione e smaltimento della veranda: €.1.500,00



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

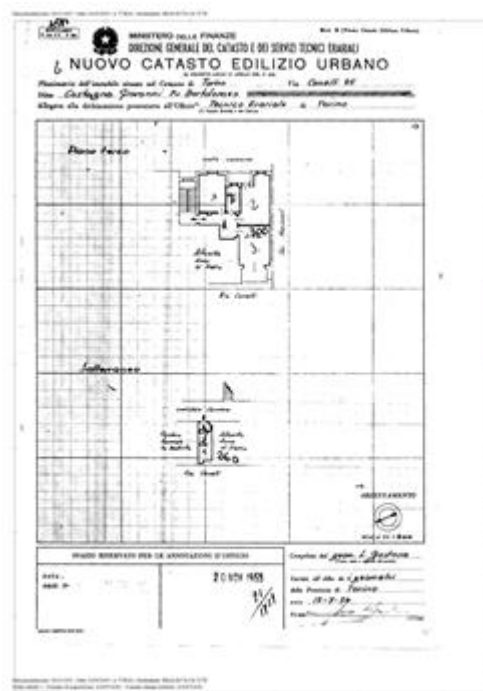
Sono state rilevate le seguenti difformità: sul balcone lato cortile non è indicata la riscontrata veranda. a seguito dell'installazione dell'ascensore condominiale non è stata aggiornata la planimetria la ditta catastale non corrisponde all'odierna proprietà esecutata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della veranda, presentazione aggiornamento catastale con indicazione dell'ascensore condominiale e rivalutazione della rendita

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione della veranda: costi già contabilizzati nella regolarità edilizia; presentazione aggiornamento planimetria con ascensore condominiale e rivalutazione della rendita: €.600,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA CANELI 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Caneli 95, della superficie commerciale di **86,47** mq per la quota di

1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio al piano terzo è costituito da: ingresso, soggiorno con cucinino, due camere e bagno; sono presenti un balcone esterno lato via Canelli ed un balcone esterno verandato lato cortile. E' presente inoltre un locale cantinato al piano sotterraneo.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e pavimentazione in marmette.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta blindata; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro singolo (ad eccezione della camera lato via Canelli con serramento dotato di doppio vetro), con tapparelle a protezione esterna alle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante ; la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita sul balcone verandato lato cortile;
 - nel locale bagno risultano essere installati:
 - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed una vasca .
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, dotato di termosifoni con contabilizzatori e valvole termostatiche.
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, ha un'altezza interna di 2.97. Identificazione catastale:

- foglio 1455 particella 53 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Canelli 95, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

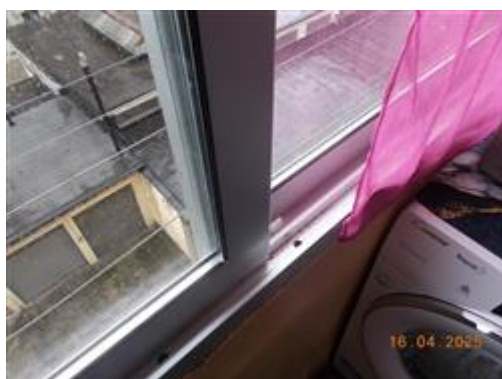
Coerenze: al piano terzo: Via Canelli, altra UI al piano, vano scale comuni, cortile interno, fabbricato di Via Canelli 97 al piano interrato: terrapieno di via Canelli, altro locale cantinato al piano, corridoio comune, altro locale cantinato al piano.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



CLASSE ENERGETICA:

[136.62 KWh/m²/anno]

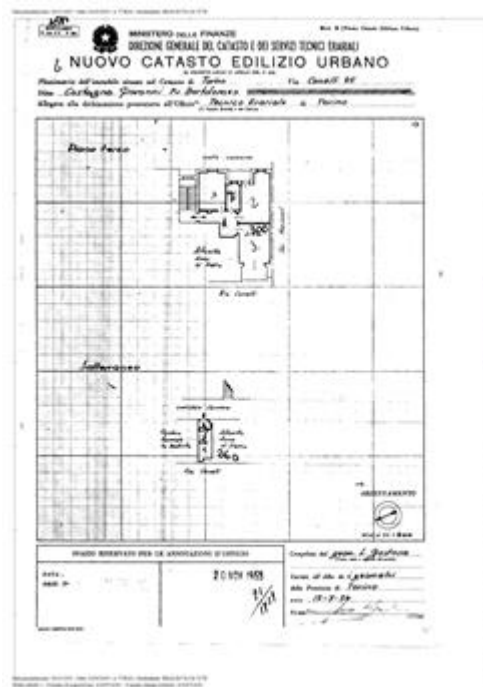
Certificazione APE N. 2022-214708-0059 registrata in data 21/10/2022

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 principali al piano terzo	79,21	x	100 %	=	79,21
balconi	8,27	x	50 %	=	4,14

cantina al piano interrato	9,48	x	33 %	=	3,13
Totale:	96,96				86,47



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1475/2014

Descrizione: Unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale senza ascensore, e così costituita: - al piano quinto arretrato (6° fuori terra) della scala "A": appartamento composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera e servizi igienici; - al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina. , 1

Indirizzo: Via CANELLI, 97 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.312,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 337/2022

Descrizione: Al piano quarto (V f.t.) alloggio con accesso dal ballatoio comune composto da cucina, una camera e servizio igienico, oltre a cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Via Beinette, 9 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,47	x	1.200,00	=	103.764,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.764,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.764,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, **non sussistano i presupposti di applicabilità** dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare 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	86,47	0,00	103.764,00	103.764,00
				103.764,00 €	103.764,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.664,00**

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: **€. 10.166,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.277,00**

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: **€. 85.720,60**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Alessio Bergonzi