



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



1001/2024



DEBITORE:



X

GIUDICE:

Dott. Sabrina Gambino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2025



TECNICO INCARICATO:



ALESSANDRA COMOGLIO

CF: CMGLSN61E57L219X

con studio in TORINO (TO) VIA Vezzolano, 21



telefono: 0118998074 –

email: info@alessandracomoglio.it



1





TRIBUNALE ORDINARIO-TORINO-ESPROPRIAZIONI IMM. RG. 1001/2024
LOTTO unico Ufficio Corso Grosseto
269 Torino



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI



In Comune di TORINO, in corso Grosseto 269: porzione immobiliare composta da sgabuzzino, cinque locali ufficio, due bagni, disimpegni e tre balconi al piano primo con annesso vano cantina al piano interrato della superficie commerciale di 192 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà X



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 3, la cantina ha un'altezza di m 2,8

Identificazione catastale:

- foglio 1076 - mappale 136 sub. 25 - zona 2 - corso Grosseto n. 269 - p. 1-S1 - cat. A/10 - cl. 2 - vani 8 - sup. cat. ma. 173 - R.C.E. 4.234,95.



indirizzo catastale: Torino corso Grosseto n. 269, piano: primo e S1, intestato a X



Coerenze: Confini in linea di contorno da nord in senso orario della porzione immobiliare ad uso ufficio: prospetto su cortile e al piano terra, enti comuni, ancora enti comuni, ancora prospetto su cortile, prospetto su corso Grosseto, prospetto su proprietà di terzi, e prospetto su via Vische

Confini in linea di contorno da Nord in senso orario del vano cantina: cantina di terzi, terrapieno, ancora cantina di terzi, proprietà di terzi e corridoio comune.





*L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1967*

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Detto bene è di proprietà della società X

2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTOTRA VIVI

ANTECEDENTE IL VENTENNIO:

- la porzione immobiliare di cui sopra è pervenuta alla società X in forza di atto di vendita autenticato dal Notaio Caterina Bima di Torino in data 29 settembre 2020, n. 132415/33594 di repertorio, trascritto a Torino 1 con nota in data 7 ottobre 2020 ai nn. 32835/23636 A

- al fondo A in forza di atto di vendita ricevuto dal Notaio Renato Giacosa di Milano in data 30 marzo 2017, n. 66835/13006 di repertorio, trascritto a Torino 1 con nota in data 27 aprile 2017 ai nn. 16406/11456; dalla B

- alla B in forza di verbale di modifica di denominazione sociale ricevuto dal Notaio Federico Tassinari di Imola (BO) in data 31 dicembre 2013, n. 53712/34018 di Rep., Trascritto a Torino 1 in data 17 gennaio 2014 ai nn. 1639/1309 dalla C

- alla C in forza di atto (fusione e cambio di denominazione sociale) Ricevuto dal notaio Luigi Rogantini Picco di Firenze in data 29 dicembre 2002, n. 10364 rep., trascritto a Torino 1 in data 29 gennaio 2003 a i nn. 3849/2824.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva (compresa cantina) 192 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€163.000





Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €149.000

Data della valutazione: 31/01/25



4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta inutilizzato dall'esecutato



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti al 16/1/2025



5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.



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

5.2.1. Iscrizioni: Nessuna

5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento: verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 1 con nota in data 15 gennaio 2025 a i nn. 1456/1139 a favore della società Y

5.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.





6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:
€2000

Spese ordinarie annue di riscaldamento (variabile in quanto a consumo):
€1900

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
€29.754,91

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €7.950

L'acquirente sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese degli ultimi due anni prima dell'assegnazione

Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:

Dal regolamento (in allegato) si osserva che la destinazione d'uso per le unità al piano primo è ad uffici.

Vietato ogni uso legato a gabinetti di cura per malattie contagiose, infettive, case di cura, agenzie di pegni, luoghi di alloggio momentaneo, circoli, sale da ballo ne usi contrari alla tranquillità e decenza, igiene decoro e buon nome del caseggiato. Vietate le lavorazioni e le attività rumorose, maleodoranti o pericolose.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Secondo la dichiarazione di conformità firmata dall'arch. Davide Cannistraro allegato all'atto di provenienza ed in base a quanto riportato sull'atto stesso, per l'immobile in esame sono state rilasciate le seguenti pratiche:





Licenza edilizia n 1073 del 16/3/1965 (che in archivio edilizio non risulta ma è citata sulla richiesta del certificato di abitabilità del 1969)

In archivio edilizio risulta invece Variante Prot. 1964 1 60151 del 23/6/1964 intestata ad G



Licenza in variante n 1309 del 9/6/1967 (che in archivio edilizio non risulta)

In archivio edilizio risulta invece Variante Prot. 1967 1 7005 del 24/3/1967 intestata ad G



Licenza edilizia n 62 del 18/2/1969 (che in archivio edilizio non risulta ma è citata sulla richiesta del certificato di abitabilità del 1969)

Licenza di abitazione n 255 del 24/2/1971 (che in archivio edilizio non risulta)

In archivio edilizio risulta invece Licenza di abitazione prot. 1969 2 10042 del 12/11/1969 (ove però manca il provvedimento)



Concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne n 2291 del 30/9/1999 (archivio edilizio non risulta ma è citata in tavola grafica della pratica del 24/3/2017 prot 2017-20-5710)



In archivio edilizio risulta invece Concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne prot 1986 11 18185 del 5/5/1986 intestato alla A

CILA in sanatoria art 6 bis comma 5 del 24/3/2017 prot 2017-20-5710 (presente in archivio intestata ad A)



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

CRITICITÀ: alcune

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto alla CILA del 20017 è stato realizzato uno sgabuzzino con parete in cartongesso riportato in rosso sulla planimetria in All 10 ed è stata realizzata un'apertura di collegamento tra due uffici di circa 180cm chiusa da porta a due ante scorrevoli di vetro, riportata in giallo sulla planimetria in All 10. Entrambe le difformità potranno essere regolarizzate mediante una SCIA in sanatoria oppure eliminate facilmente. Non è più presente la bussola sulla porta di ingresso.

- *tra oneri ed onorari il costo di regolarizzazione può essere stimato in €1.500*

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità`:

Rispetto alla planimetria catastale agli atti è stato realizzato uno sgabuzzino con parete in cartongesso riportato in rosso sulla planimetria in All 10 ed è stata realizzata un'apertura di collegamento tra due uffici chiusa da porta a due ante scorrevoli di vetro, riportata in giallo sulla planimetria in All 10. Entrambe le difformità potranno essere regolarizzate mediante una SCIA in sanatoria oppure eliminate facilmente. Non è più presente la bussola sulla porta di ingresso.

Costi di regolarizzazione:

- *oneri ed onorari: € 500,00*





Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ



8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Certificazione n° 2017 1103380019 del 22/3/2017 (scaduta) arch. Stefano Mosca Classe. G

9). BENI IN TORINO CORSO GROSSETO 269



In Comune di **TORINO**, in corso **Grosseto 269**: porzione immobiliare composta da sgabuzzino, cinque locali ufficio, due bagni, disimpegni e tre balconi, posta al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato. Superficie commerciale di 192 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà X

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 3, la cantina ha un'altezza di m 2,8

Identificazione catastale:

- foglio 1076 - mappale 136 sub. 25 - zona 2 - corso Grosseto n. 269 - p. 1-S1 - cat. A/10 - cl. 2 - vani 8 - sup. cat. ma. 173 - R.C.E. 4.234,95.

indirizzo catastale: Torino corso Grosseto n. 269, piano: primo e S1, intestato a X





I pavimenti interni sono di recentissima sostituzione ed in ottimo stato e sono costituiti da piastrelle di grande formato di monocottura color grigio pallido. I bagni sono recentissimi e con buona qualità di finitura ed hanno rivestimenti in mono cottura. Il soffitto è rivestito con controsoffitto a quadrette fonoassorbenti con integrato impianto di illuminazione. I balconi esterni sono in pessime condizioni di manutenzione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, (con ascensore) ha un'altezza interna di m 3, la cantina ha un'altezza di m 2,8



CLASSE ENERGETICA:

Certificazione n° 2017 1103380019 del 22/3/2017 (scaduta) arch. Stefano Mosca Classe. G



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
ufficio	Superficie 192 m2 x	100 %	= 192
Totale:	192		192



VALUTAZIONE:



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore a corpo: €163.000

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €163.000

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €163.000



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, 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
	Uffcio+ cantina	192,00	0,00	€163.000.	€163.000
				€163.000.	€163.000

Giudizio di comoda divisibilità della quota:





L'immobile non è suddivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità` (vedi cap.8):

€2.000

Spese di condominio arretrate o già deliberate (stimate) (vedi cap.8):

€12.000

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€163.000

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€0

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
da definirsi

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni per spese condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, e spese di



regolarizzazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€149.000

10. APPLICABILITA' ART 1 COMMI 367,377,379 L 178/2020:

La sottoscritta non ha motivo di ritenere che tali articoli in questo caso siano applicabili

data 01/04/2025
incaricato

il tecnico

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Elenco pratiche edilizie 1
3. Elenco pratiche edilizie 2
4. Cartellino edilizio
5. Concessione edilizia titolo 1967
6. Planimetria da concessione
7. Dichiarazione di conformità
8. Planimetria catastale
9. Certificazione energetica
10. Planimetria con elementi aggiunti da regolarizzare
11. Regolamento di condominio
12. Documentazione fotografica