



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CORSO VERCELLI 1 TORINO



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Gianluca Peroglio**

CF: PRGGLC65B24L219M

con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMESE 25

telefono: 0114160979

fax: 0114010928

email: [peroglioluca@libero.it](mailto:peroglioluca@libero.it)

PEC: [gianluca.peroglio@geopec.it](mailto:gianluca.peroglio@geopec.it)



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 1 di 54





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (confine con Porta Palazzo), della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, priva di impianto ascensore.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

L'alloggio, con unica aria verso il Lungo Dora Napoli, si compone di piccolo soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, oltre soppalco in legno su struttura metallica uso deposito, accessibile attraverso angusta scaletta ad una rampa.

I due vani abitativi dispongono di abbaini, mentre il bagno è dotato di lucernario a raso della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto sottotetto (6° fuori terra) , interno sub. 65, ha un'altezza interna di media 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (6° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 171 particella 395 sub. 65 per bonifica allineamento mappa del 30/05/2013 prot. TO0205795  
Coerenze: Lungo Dora Napoli, altra unità del piano censita al sub. 64, vano scala, altra unità del piano distinta con il sub. 75,

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/01/2024</b>

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 2 di 54

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto in data 8 novembre 2023, accompagnato dall'esecutato in possesso delle chiavi. Nell'occasione l'immobile è risultato completamente arredato ed ingombro di effetti personali, a dimostrazione di uno stato abitativo in corso. L'esecutato, nonostante la richiesta dello scrivente, non ha fornito le generalità dello/degli occupanti.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino non hanno evidenziato l'esistenza di contratti "in corso" regolarmente registrati.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2018 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 4979 di repertorio, trascritta il 05/07/2018 a Torino 1 ai nn. gen. 27876 part. 19855, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 28/02/2018 repertorio n. 4979.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n. 1 censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione atto di pignoramento € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 2119/2023 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Torino 1 ai nn. gen. 7343 part. 5583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 02/02/2023 repertorio n. 2219/2023.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n.i censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione atto di pignoramento € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

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:	€. 450,00
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:

Il regolamento di Condominio dello stabile di Corso Vercelli n. 1 è stato depositato negli atti del notaio BERTANI in data antecedente alla trasformazione del sottotetto in unità ad uso abitativo. Il piano sottotetto risulta ivi indicato come di proprietà esclusiva della VERCELLI UNO IMMOBILIARE S.r.l. (dante causa dell'esecutato) o suoi aventi causa.

Le spese di manutenzione del tetto vengono indicate all'art. 1, per 2/3 a carico del condominio e per 1/3 della proprietà del sottotetto.

La tabella millesimale parte integrante del regolamento di condominio non individua i millesimi delle attuali unità immobiliari nel piano sottotetto, essendo riferita all'intero piano "ante trasformazione".

Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico dell'esecutato. La situazione contabile riferita al 12 luglio 2023 fornita dallo Studio SELVA, indica un debito dell'esecutato pari a €. 1.736,77 per spese ordinarie riferite alla gestione 1/10/2022 - 30/9/2023, oltre €. 7.980,03 per saldo esercizi precedenti. Considerando che l'esecutato è proprietario di molteplici unità immobiliari nello stabile, non risulta possibile quantificare con precisione la quota di spese ordinarie annue riferite all'unità immobiliare di cui al presente lotto. **Il valore sopra riportato è puramente ipotetico, calcolato sulla base della gestione annua 2022/2023.**

La competenza dell'aggiudicatario sulle spese condominiali insolute, in solido con l'esecutato, attiene unicamente l'anno di gestione in corso (rispetto alla data del decreto di trasferimento), nonché quello precedente.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2005), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio Marco CORDERO di MONTEZEMOLO ai nn. 169200/8365 di repertorio, trascritto il 20/01/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 2892 part. 1821.

Il titolo è riferito solamente a Intero piano sottotetto "in pessime condizioni di manutenzione", con cantina interrata, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 171 numero 395 sub. 50, Oltre posto auto fg. 171 numero 395 sub. 51. .

A seguito di recupero del sottotetto ai fini abitativi, dal sub. 50 sono derivate le unità immobiliari censite attualmente al fg. 1183 numero 174 subb. 65, 67, 69, 70 e 75 ed altre non oggetto della procedura.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, in forza di testamento olografo (fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di usufrutto di 1/2, in forza di testamento olografo ( fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004 fino al 22/12/2005), con atto stipulato il 08/07/2004 a firma di Notaio Paolo BERTANI, registrato il 09/07/2004 a Torino 3 ai nn. 188578/24201, trascritto il 10/07/2004 a Torino 1 ai nn. gen. 33471 part. 20992.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di Corso Vercelli n. 1 Torino.

Il rogito è stato oggetto di rettifica con atto trascritto l'8/10/2004 ai n.i gen. 28449/45575, avente per oggetto correzione dati catastali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-1312** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione soffitte, presentata il 03/02/2006 con il n. 2006-9-1312 di protocollo

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-5080** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del sottotetto con creazione di n. 7 unità abitative, con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che l'impianto ascensore all'interno del vano scala condominiale non è stato installato.

DIA art. 37 D.P.R. 380/01 N. **2010-9-21169** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, realizzazione soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il soppalco non risulta indicato nell'elaborato di progetto di cui alla DIA n. 2010-9.21169. Si è rilevato un uso improprio del soppalco, non destinato a deposito ma occupato da un letto ed oggetti vari che denotano un uso abitativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR. 380/01, con opere strutturali per conservazione soppalco. Oblazione €. 516,00 + Onorari del professionista per le pratiche di sanatoria e quella strutturale €. 1.800,00 oltre oneri fiscali e anticipazioni: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.



Pianta del sottotetto. Stato licenziato



Pianta Sottotetto STATO DI FATTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI



Pianta Sottotetto STATO DI FATTO

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:





Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 1, QUARTIERE PALERMO (CONFINO CON PORTA PALAZZO)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (confine con Porta Palazzo), della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, priva di impianto ascensore.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

L'alloggio, con unica aria verso il Lungo Dora Napoli, si compone di piccolo soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, oltre soppalco in legno su struttura metallica uso deposito, accessibile attraverso angusta scaletta ad una rampa.

I due vani abitativi dispongono di abbaini, mentre il bagno è dotato di lucernario a raso della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto sottotetto (6° fuori terra) , interno sub. 65, ha un'altezza interna di media 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (6° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 171 particella 395 sub. 65 per bonifica allineamento mappa del 30/05/2013 prot. TO0205795  
Coerenze: Lungo Dora Napoli, altra unità del piano censita al sub. 64, vano scala, altra unità del piano distinta con il sub. 75,

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

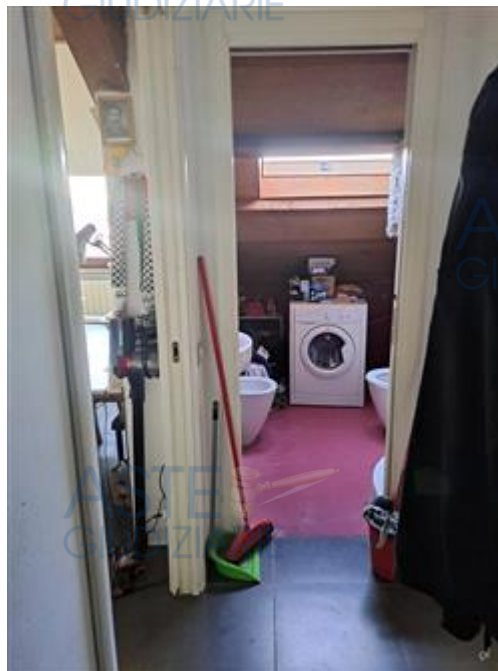


ASTE  
GIUDIZIARIE®



Portoncino d'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vano di disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Servizio igienico



Soggiorno con soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 8 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scaletta di accesso al soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Abbaino soggiorno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mercato Porta Palazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prospetti d'angolo (tra Corso Vercelli e Lungo Dora Napoli)



Prospetto su Lungo Dora Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Prospetto su Corso Vercelli

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Prospetti su Corso Vercelli e sul cortile interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CARTINA TOPONOMASTICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
cinema  
polizia  
farmacie

COLLEGAMENTI

tram  
autobus

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 10 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in legno con vetri camera

*infissi interni:* battente cieco realizzati in legno tamburato

*manto di copertura:* realizzato in tegole di laterizio su orditura lignea

*cancello:* a due battenti realizzato in ferro battuto con apertura elettrica

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco tinteggiato

*scaie:* centrale con il lato cortile aperto con rivestimento in pietra

*pavimentazione interna:* realizzata in gres

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in gomma

Degli Impianti:

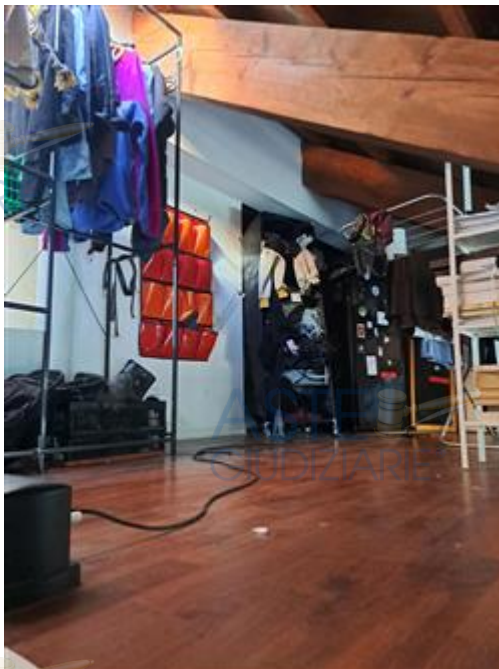
*ascensore:* assente

*termico:* centralizzato con contabilizzazione autonoma i diffusori sono in radiatori

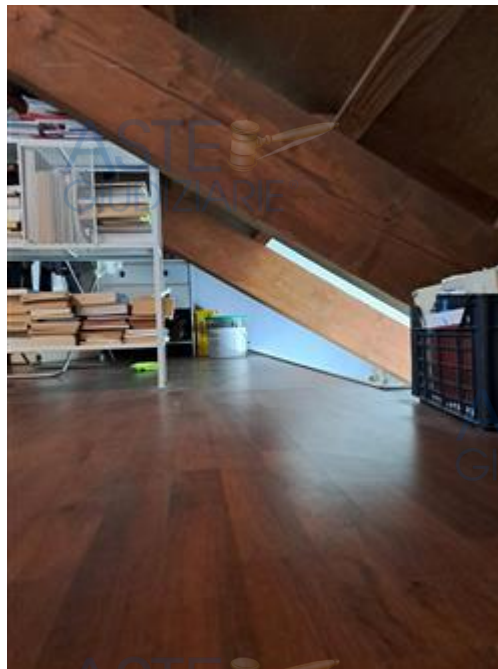
*gas:* non presente

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura



Soppalco



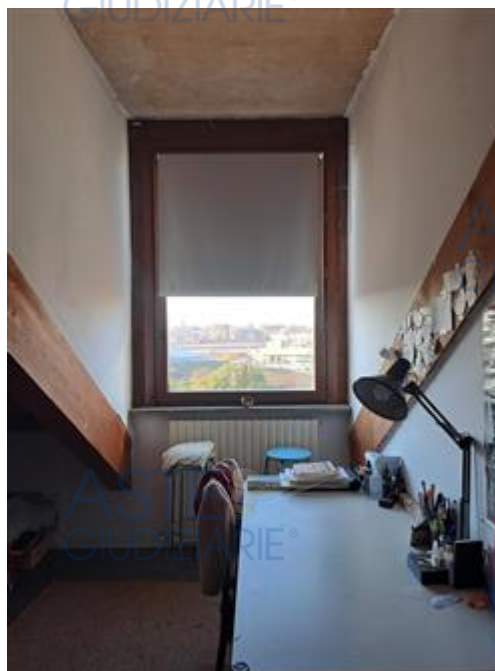
Soppalco

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

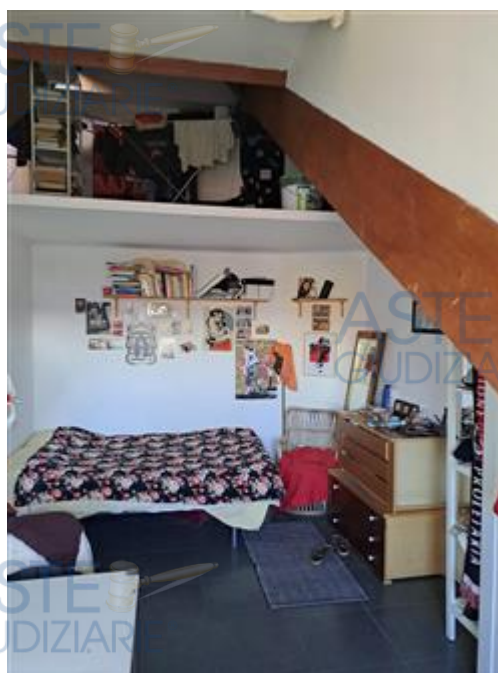
Pagina 11 di 54



Soppalco



Abbaino camera



Camera con soppalco

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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 12 di 54



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento sub. 65	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>



Piano Sottotetto Stato di fatto

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile di Corso Vercelli n. 1 si trova in quartiere semicentrale (Microzona Palermo al confine con Porta Palazzo) a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche popolari;
- l'edificio condominiale, edificato all'inizio del secolo scorso con materiali di qualità corrente, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione;
- l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano sesto sottotetto (**in stabile privo di ascensore**), realizzata nel 2006 con la trasformazione dell'originario sottotetto ad uso abitativo, con unico affaccio su Strada mediante due abbaini;
- l'unità abitativa si trova oggi in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- l'alloggio risulta abitato da terzi, senza titolo registrato, dei quali l'esecutato non ha fornito le generalità.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Quartiere Palermo del Comune di Torino, oscillano da €/mq. 730,00 a €/mq. 1.100,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, quartiere Palermo Porta Palazzo €./mq. 1.100,00 x
- Coefficiente di tipologia (popolare) 0,95 x
- Coefficiente di ubicazione (vicino ai collegamenti) 1,05 x
- Coefficiente finiture (normali) 1,00 x
- **Coefficiente ascensore (assente - alloggio al sesto piano fuori terra) 0,70 x**

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 13 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



- Coefficiente riscaldamento (centralizzato)
- Coefficiente servizi pubblici (buona dotazione)
- Coefficiente traffico (intenso)
- Coefficiente di vetustà (18 anni)
- Coefficiente stato di conservazione (sufficiente)

Coefficiente globale

Valore unitario, in cifra tonda



$$\begin{array}{r}
 1,00 \times \\
 1,05 \times \\
 0,95 \times \\
 1,00 \times \\
 \hline
 1,00 = \\
 \hline
 0,70 = \\
 \hline
 \text{€/mq. } 770,00
 \end{array}$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 770,00 = **34.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.650,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.650,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare Borsino O.M.I. (Osservatorio dei mercati immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, borsini FIAIP e FIMAA., ed inoltre: portali internet più diffusi (immobiliare.it, casa.it, idealista etc.)

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	45,00	0,00	34.650,00	34.650,00
				<b>34.650,00 €</b>	<b>34.650,00 €</b>



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

**€ 3.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 31.650,00**

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 14 di 54





**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**

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

**€. 31.650,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2023

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (al confine con il Quartiere Porta Palazzo), della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, servito da scala centrale, priva di impianto ascensore.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

L'alloggio, con unica aria verso il Corso Vercelli, si compone di un monolocale con angolo cottura e bagno, oltre soppalco in legno su struttura metallica uso deposito, accessibile attraverso angusta scaletta ad una rampa.

Sia il soggiorno che il bagno dispongono di abbaino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto sottotetto (6° fuori terra), interno sub. 67, ha un'altezza interna di 2,60 media. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (6° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 171 particella 395 sub. 67 per bonifica allineamento mappe del 30 maggio 2013 prot. TO0205795 Coerenze: altra unità immobiliare del piano, Corso Vercelli, altra unità distinta con il sub. 75 e corridoio comune con vano scala

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.740,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/01/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto in data 8 novembre 2023, accompagnato dall'esecutato in possesso delle chiavi. Nell'occasione l'immobile è risultato completamente arredato ed ingombro di effetti personali, a dimostrazione di uno stato abitativo in corso. L'esecutato, nonostante la richiesta dello scrivente, non ha voluto fornire le generalità dello/degli occupanti.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino non ha evidenziato l'esistenza di contratti "in corso" regolarmente registrati.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2018 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 4979 di repertorio, trascritta il 05/07/2018 a Torino 1 ai nn. gen. 27876 part. 19855, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 28/02/2018 repertorio n. 4979.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n. 1 censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione atto di pignoramento € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 2119/2023 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Torino 1 ai nn. gen. 7343 part. 5583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 02/02/2023 repertorio n. 2219/2023.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n.i censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione atto di pignoramento € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

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:	€. 450,00
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:

Il regolamento di Condominio dello stabile di Corso Vercelli n. 1 è stato depositato negli atti del notaio BERTANI in data antecedente alla trasformazione del sottotetto in unità ad uso abitativo. Il piano sottotetto risulta ivi indicato come di proprietà esclusiva della VERCELLI UNO IMMOBILIARE S.r.l. (dante causa dell'esecutato) o suoi aventi causa.

Le spese di manutenzione del tetto vengono indicate all'art. 1, per 2/3 a carico del condominio e per 1/3 della proprietà del sottotetto.

La tabella millesimale parte integrante del regolamento di condominio non individua i millesimi delle attuali unità immobiliari nel piano sottotetto, essendo riferita all'intero piano "ante trasformazione".

Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico dell'esecutato. La situazione contabile riferita al 12 luglio 2023 fornita dallo Studio SELVA indica un debito dell'esecutato pari a €. 1.736,77 per spese ordinarie riferite alla gestione 1/10/2022 - 30/9/2023, oltre €. 7.980,03 per saldo esercizi precedenti. Considerando che l'esecutato è proprietario di molteplici unità immobiliari nello stabile, non risulta possibile quantificare con precisione la quota di spese ordinarie annue riferite all'unità immobiliare di cui al presente lotto. Il valore sopra riportato è puramente ipotetico, calcolato sulla base della gestione annua 2022/2023.

La competenza dell'aggiudicatario sulle spese condominiali insolute, in solido con l'esecutato, attiene unicamente l'anno di gestione in corso (rispetto alla data del decreto di trasferimento), nonché quello precedente.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2005), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio Marco CORDERO di MONTEZEMOLO ai nn. 169200/8365 di repertorio, trascritto il 20/01/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 2892 part. 1821.

Il titolo è riferito solamente a Intero piano sottotetto "in pessime condizioni di manutenzione", con cantina interrata, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 171 numero 395 sub. 50, Oltre posto auto fg. 171 numero 395 sub. 51. .

A seguito di recupero del sottotetto ai fini abitativi, dal sub. 50 sono derivate le unità immobiliari censite attualmente al fg. 1183 numero 174 subb. 65, 67, 69, 70 e 75 ed altre non oggetto della procedura.



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, in forza di testamento olografo (fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.



Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di usufrutto di 1/2, in forza di testamento olografo ( fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004 fino al 22/12/2005), con atto stipulato il 08/07/2004 a firma di Notaio Paolo BERTANI, registrato il 09/07/2004 a Torino 3 ai nn. 188578/24201, trascritto il 10/07/2004 a Torino 1 ai nn. gen. 33471 part. 20992.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di Corso Vercelli n. 1 Torino.

Il rogito è stato oggetto di rettifica con atto trascritto l'8/10/2004 ai n.i gen. 28449/45575, avente per oggetto correzione dati catastali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-1312** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione soffitte, presentata il 03/02/2006 con il n. 2006-9-1312 di protocollo

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-5080** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del sottotetto con creazione di n. 7 unità abitative, con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che l'impianto ascensore all'interno del vano scala condominiale non è stato installato.

DIA art. 37 D.P.R. 380/01 N. **2010-9-21169** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, realizzazione soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -differente conformazione dei tramezzi interni, con la mancanza dell'antibagno indicato nella DIA prot. 5080 del 2006 (abuso non sanabile ma eliminabile con la ricostruzione dell'antibagno); -ampliamento del soppalco uso deposito, allungato di oltre un metro rispetto allo stato licenziato,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -costruzione dell'antibagno, con porta di accesso; -presentazione di SCIA in sanatoria per il soppalco ampliato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Formazione di tramezzo in lastre di cartongesso e fornitura e posa di porta interna per creazione antibagno: €1.000,00
- SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR. 380/01, con opere strutturali per regolarizzazione. Oblazione €. 516,00 + Onorari del professionista per le pratiche di sanatoria e quella strutturale €. 1.800,00 oltre oneri fiscali e anticipazioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si è rilevato un uso improprio del soppalco, non destinato a deposito ma occupato da un letto ed oggetti vari che denotano un uso abitativo.



Pianta Sottotetto STATO LICENZIATO



Pianta Sottotetto STATO DI FATTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dell'antibagno, indicato nel progetto licenziato e di fatto non realizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazioni al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA

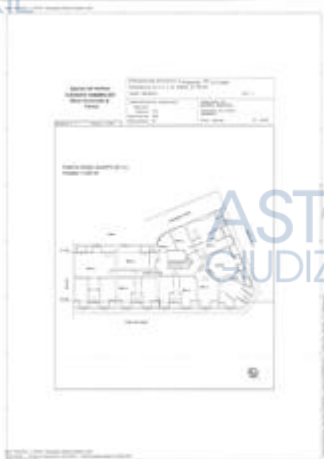
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di variazione catastale, da inoltrare al Catasto Fabbricati dopo i lavori di realizzazione dell'antibagno: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 1, QUARTIERE PALERMO (AL CONFINE CON  
IL QUARTIERE PORTA PALAZZO)**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (al confine con il Quartiere Porta Palazzo), della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, servito da scala centrale, **priva di impianto ascensore**.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

L'alloggio, con unica aria verso il Corso Vercelli, si compone di un monolocale con angolo cottura e bagno, oltre soppalco in legno su struttura metallica uso deposito, accessibile attraverso angusta scaletta ad una rampa.

Sia il soggiorno che il bagno dispongono di abbaino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto sottotetto (6° fuori terra), interno sub. 67, ha un'altezza interna di 2,60 media. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano:

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 21 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



quinto (6° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 171 particella 395 sub. 67 per bonifica allineamento mappe del 30 maggio 2013 prot. TO0205795  
Coerenze: altra unità immobiliare del piano, Corso Vercelli, altra unità distinta con il sub. 75 e corridoio comune con vano scala

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



Monolocale



Monolocale visto angolo cottura e soppalco



Abbaino



Portoncino d'ingresso



Angolo cottura

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 22 di 54



mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mercato di Porta Palazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto d'angolo su Lunda Dora Napoli e Corso Vercelli



Prospetto su Corso Vercelli



CARTINA TOPONOMASTICA



ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
cinema  
polizia  
farmacie

#### COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 23 di 54





autobus  
tram

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in legno con vetri camera

*infissi interni:* battente cieco realizzati in legno tamburato

*cancello:* a due battenti realizzato in ferro battuto con apertura elettrica

*rivestimento interno:* posto in servizio igienico realizzato in gomma

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di gres

*scale:* a tre rampe per piano con lato verso cortile aperto con rivestimento in pietra

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco tinteggiato

Degli Impianti:

*termico:* centralizzato con contabilizzazione con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori

*gas:* assente

*ascensore:* assente

Delle Strutture:

*copertura:* a tetto costruita in tegole di laterizio su orditura lignea

*strutture verticali:* costruite in muratura





ASTE  
GIUDIZIARIE®

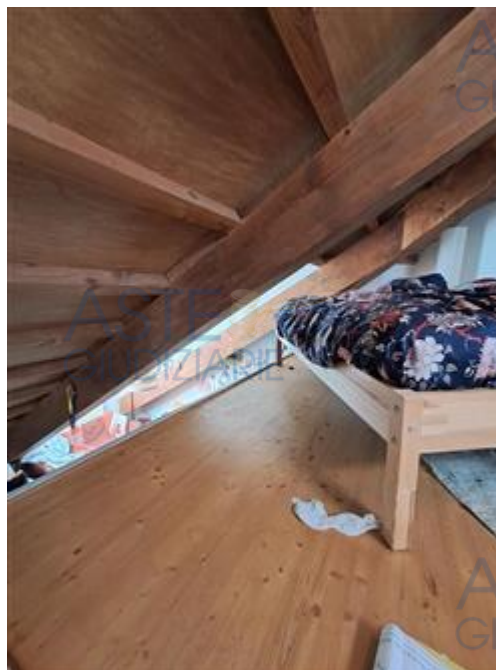
Servizio igienico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Servizio igienico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 25 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento sub. 67	42,00	x	100 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>42,00</b>



Piano Sottotetto STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile di Corso Vercelli n. 1 si trova in quartiere semicentrale (Microzona Palermo al confine con Porta Palazzo) a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche popolari;
- l'edificio condominiale, edificato all'inizio del secolo scorso con materiali di qualità corrente, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione;
- l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano sesto sottotetto (in stabile privo di ascensore), realizzata nel 2006 con la trasformazione dell'originario sottotetto ad uso abitativo, con unico affaccio su Strada mediante due abbaini;
- l'unità abitativa si trova oggi in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- l'alloggio risulta abitato da terzi, senza titolo registrato, dei quali l'esecutato non ha fornito le generalità.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Quartiere Palermo del Comune di Torino, oscillano da €/mq. 730,00 a €/mq. 1.100,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, quartiere Palermo Porta Palazzo €./mq. 1.100,00 x
- Coefficiente di tipologia (popolare) 0,95 x
- Coefficiente di ubicazione (vicino ai collegamenti) 1,05 x
- Coefficiente finiture (normali) 1,00 x
- Coefficiente ascensore (assente - alloggio al sesto piano fuori terra) 0,70 x

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 26 di 54



- Coefficiente riscaldamento (centralizzato)
- Coefficiente servizi pubblici (buona dotazione)
- Coefficiente traffico (intenso)
- Coefficiente di vetustà (18 anni)
- Coefficiente stato di conservazione (sufficiente)

Coefficiente globale

Valore unitario, in cifra tonda



$$\begin{array}{r}
 1,00 \times \\
 1,05 \times \\
 0,95 \times \\
 1,00 \times \\
 \hline
 1,00 = \\
 \hline
 0,70 = \\
 \hline
 \text{€/mq. } 770,00
 \end{array}$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 770,00 = 32.340,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 32.340,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.340,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Qualitycasa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare Borsino O.M.I. (Osservatorio dei mercati immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, borsini FIAIP e FIMAA., ed inoltre: portali internet più diffusi (immobiliare.it, casa.it, idealista etc.)



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	42,00	0,00	32.340,00	32.340,00
				<b>32.340,00 €</b>	<b>32.340,00 €</b>



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

€ 4.600,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 27.740,00**

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 27 di 54





**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**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 40,00**

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

**€. 27.700,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2023

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (al confine con Quartiere Porta Palazzo), della superficie commerciale di **52,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, servito da scala centrale , priva di impianto ascensore.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condomiiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

L'alloggio, con unica aria verso il Lungo Dora Napol, si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, L'alloggio dispone di pertinenziale cantina nell'interrato.

I due vani abitativi ed il servizio igienico dispongono di abbaini (quello della camera con piccolo spazio esterno).

La cantina al piano interrato non è stata visionata, in quanto l'esecutato ha dichiarato di "non possederne le chiavi". La sua conformazione è stata pertanto assunta dalla documentazione acquisita (titolo di proprietà e planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (sesto fuori terra), interno sub. 75, ha un'altezza interna di 2,60 media. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 75 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli 1, piano: quinto (6° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 71 particella 395 sub. 75 per allineamento mappe catastali in data 30/05/2013 prot. TO0205795  
Coerenze: alloggio censito con il sub. 65, corridoio comune con vano scala, alloggio censito con il sub. 67, Corso Vercelli e Lungo Dora Napoli

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,40 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.348,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.300,00</b>

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 29 di 54





Data della valutazione:



29/01/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto in data 8 novembre 2023, accompagnato dall'esecutato in possesso delle chiavi. Nell'occasione l'immobile è risultato completamente arredato ed ingombro di effetti personali, a dimostrazione di uno stato abitativo in corso. L'esecutato, nonostante la richiesta dello scrivente, non ha voluto fornire le generalità dello/degli occupanti.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino non ha evidenziato l'esistenza di contratti "in corso" regolarmente registrati.



### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

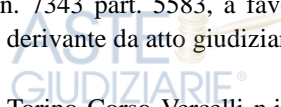
pignoramento, stipulata il 28/02/2018 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 4979 di repertorio, trascritta il 05/07/2018 a Torino 1 ai nn. gen. 27876 part. 19855, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 28/02/2018 repertorio n. 4979.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n. 1 censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione atto di pignoramento € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 2119/2023 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Torino 1 ai nn. gen. 7343 part. 5583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 02/02/2023 repertorio n. 2219/2023.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n.i censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.



La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a:  
-cancellazione atto di pignoramento € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

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: **€ 450,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di Condominio dello stabile di Corso Vercelli n. 1 è stato depositato negli atti del notaio BERTANI in data antecedente alla trasformazione del sottotetto in unità ad uso abitativo. Il piano sottotetto risulta ivi indicato come di proprietà esclusiva della VERCELLI UNO IMMOBILIARE S.r.l. (dante causa dell'esecutato) o suoi aventi causa.

Le spese di manutenzione del tetto vengono indicate all'art. 1 per 2/3 a carico del condominio e per 1/3 della proprietà del sottotetto.

La tabella millesimale parte integrante del regolamento di condominio non individua i millesimi delle attuali unità immobiliari nel piano sottotetto, essendo riferita all'intero piano "ante trasformazione".

Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore l'ammontare delle spese condominiali insolte a carico dell'esecutato. La situazione contabile riferita al 12 luglio 2023 fornita dallo Studio SELVA indica un debito dell'esecutato pari a € 1.736,77 per spese ordinarie riferite alla gestione 1/10/2022 - 30/9/2023, oltre € 7.980,03 per saldo esercizi precedenti. Considerando che l'esecutato è proprietario di molteplici unità immobiliari nello stabile, non risulta possibile quantificare con precisione la quota di spese ordinarie annue riferite all'unità immobiliare di cui al presente lotto. Il valore sopra riportato è puramente ipotetico, calcolato sulla base della gestione annua 2022/2023.

La competenza dell'aggiudicatario sulle spese condominiali insolte, in solido con l'esecutato, attiene unicamente l'anno di gestione in corso (rispetto alla data del decreto di trasferimento), nonché quello precedente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2005), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio Marco CORDERO di MONTEZEMOLO ai nn. 169200/8365 di repertorio, trascritto il 20/01/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 2892 part. 1821.

Il titolo è riferito solamente a Intero piano sottotetto "in pessime condizioni di manutenzione", con cantina interrata, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 171 numero 395 sub. 50, Oltre posto auto fg. 171 numero 395 sub. 51. .

A seguito di recupero del sottotetto ai fini abitativi, dal sub. 50 sono derivate le unità immobiliari censite attualmente al fg. 1183 numero 174 subb. 65, 67, 69, 70 e 75 ed altre non oggetto della procedura.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, in forza di testamento olografo ( fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di usufrutto di 1/2, in forza di testamento olografo ( fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004 fino al 22/12/2005), con atto stipulato il 08/07/2004 a firma di Notaio Paolo BERTANI, registrato il 09/07/2004 a Torino 3 ai nn. 188578/24201, trascritto il 10/07/2004 a Torino 1 ai nn. gen. 33471 part. 20992.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di Corso Vercelli n. 1 Torino.

Il rogito è stato oggetto di rettifica con atto trascritto l'8/10/2004 ai n.i gen. 28449/45575, avente per oggetto correzione dati catastali.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-1312** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione soffitte, presentata il 03/02/2006 con il n. 2006-9-1312 di protocollo

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-5080** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del sottotetto con creazione di n. 7 unità abitative, con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che l'impianto ascensore all'interno del vano scala condominiale non è stato installato.

DIA art. 37 D.P.R. 380/01 N. **2010-9-21169** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, realizzazione soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



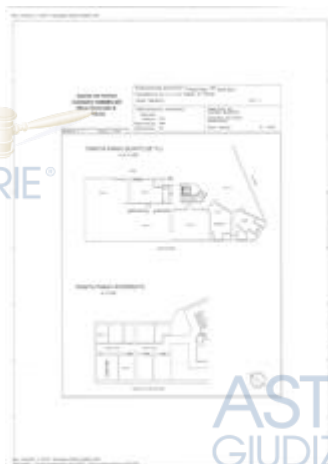
Piano Sottotetto STATO LICENZIATO



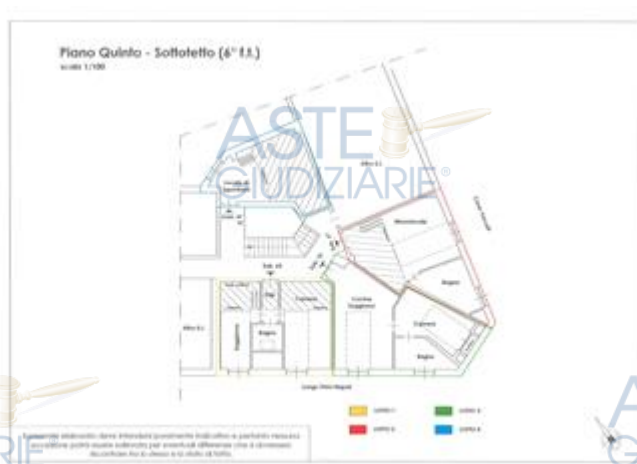
Piano Sottotetto STATO DI FATTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI



Piano Sottotetto STATO DI FATTO





Piano Cantine STATO DI FATTO

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 1, QUARTIERE PALERMO (AL CONFINE CON QUARTIERE PORTA PALAZZO)

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (al confine con Quartiere Porta Palazzo), della superficie commerciale di **52,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, servito da scala centrale , **priva di impianto ascensore**.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

L'alloggio, con unica aria verso il Lungo Dora Napol, si compone di soggiorno con angolo cottura,



ASTE  
GIUDIZIARIE®

una camera e bagno, L'alloggio dispone di pertinenziale cantina nell'interrato.

I due vani abitativi ed il servizio igienico dispongono di abbaini (quello della camera con piccolo spazio esterno).

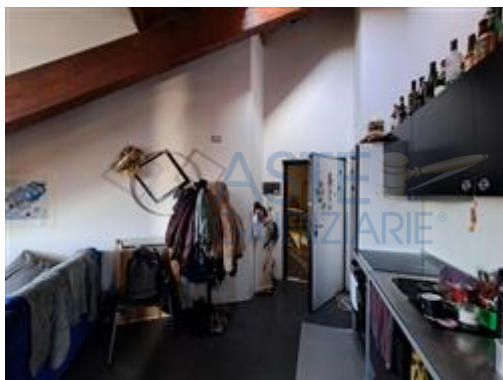
La cantina al piano interrato non è stata visionata, in quanto l'esecutato ha dichiarato di "non possederne le chiavi". La sua conformazione è stata pertanto assunta dalla documentazione acquisita (titolo di proprietà e planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (sesto fuori terra), interno sub. 75, ha un'altezza interna di 2,60 media. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 75 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli 1, piano: quinto (6° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 71 particella 395 sub. 75 per allineamento mappe catastali in data 30/05/2013 prot. TO0205795  
Coerenze: alloggio censito con il sub. 65, corridoio comune con vano scala, alloggio censito con il sub. 67, Corso Vercelli e Lungo Dora Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Portoncino d'ingresso



Soggiorno



Abbaino del soggiorno



Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista dalla camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mercato di Porta Palazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prospetti d'angolo (Lungo Dora Napoli e Corso Vercelli)



Prospetto su corso Vercelli e cortile

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Cartina toponomastica*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Estratto mappa Catasto Terreni*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
farmacie  
polizia  
farmacie

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus  
tram



ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in legno con vetri camera  
*cancello:* a due battenti realizzato in ferro battuto con apertura elettrica  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco tinteggiato  
*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in gomma  
*infissi interni:* battente cieco realizzati in legno tamburato  
*scaie:* a tre rampe per piano, con lato verso cortile aperto con rivestimento in pietra  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

Degli Impianti:

*termico:* centralizzato con contabilizzazione con alimentazione in metano i diffusori sono in

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

radiatori

ascensore: ASSENTE

Delle Strutture:

copertura: a tetto costruita in tegole di laterizio su orditura lignea

strutture verticali: costruite in muratura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Servizio igienico



Servizio igienico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 sub. 75	50,00	x	100 %	=	50,00
cantina al piano interrato	12,00	x	20 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>				<b>52,40</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 38 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Piano Sottotetto STATO DI FATTO



Piano Cantine STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile di Corso Vercelli n. 1 si trova in quartiere semicentrale (Microzona Palermo al confine con Porta Palazzo) a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche popolari;
- l'edificio condominiale, edificato all'inizio del secolo scorso con materiali di qualità corrente, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione;
- l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano sesto sottotetto (in stabile privo di ascensore), realizzata nel 2006 con la trasformazione dell'originario sottotetto ad uso abitativo, con unico affaccio su Strada mediante due abbaini;
- l'unità abitativa si trova oggi in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- l'alloggio risulta abitato da terzi, senza titolo registrato, dei quali l'esecutato non ha fornito le generalità.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Quartiere Palermo del Comune di Torino, oscillano da €/mq. 730,00 a €/mq. 1.100,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, quartiere Palermo Porta Palazzo €./mq. 1.100,00 x
- Coefficiente di tipologia (popolare) 0,95 x
- Coefficiente di ubicazione (vicino ai collegamenti) 1,05 x
- Coefficiente finiture (normali) 1,00 x
- Coefficiente ascensore (assente - alloggio al sesto piano fuori terra) 0,70 x



- Coefficiente riscaldamento (centralizzato)
  - Coefficiente servizi pubblici (buona dotazione)
  - Coefficiente traffico (intenso)
  - Coefficiente di vetustà (18 anni)
  - Coefficiente stato di conservazione (sufficiente)
- Coefficiente globale  
Valore unitario, in cifra tonda



1,00 x  
1,05 x  
0,95 x  
1,00 x  
1,00 =  
0,70 =  
**€/mq. 770,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,40 x 770,00 = **40.348,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.348,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.348,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Quality casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare Borsino O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei mercati immobiliare), borsini FIAIP e FIMAA., ed inoltre: portali internet più diffusi (immobiliare.it, casa.it, idealista etc.)

## 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	52,40	0,00	40.348,00	40.348,00
				<b>40.348,00 €</b>	<b>40.348,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.348,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 48,00**

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

**€. 40.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2023

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **sottotetto non abitabile** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (al confine con Porta Palazzo), della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale deposito in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, servito da scala centrale, priva di impianto ascensore.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

Il locale si trova allo stato grezzo, privo di pavimento e con pareti in blocchi non intonacate, con tetto a vista. Il soppalco presente nel sottotetto dispone di struttura in ferro con soletta in cemento gettata su lastre di lamiera grecata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (sesto fuori terra), interno sub. 69-70, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 69 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (sesto fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 71 particella 395 sub. 69 per allineamento mappe catastali in data 30/05/2013 prot. TO0205795  
Coerenze: cortile condominiale. altra unità del piano censita con il sub. 68, vano scala e altra porzione immobiliare con la quale forma unico corpo censita con il sub. 70
- foglio 1183 particella 174 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (sesto fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 71 particella 395 sub. 70 per allineamento mappe catastali in data 30/05/2013 prot. TO0205795  
Coerenze: altra unità del piano, cortile condominiale. altra porzione immobiliare distinta con il sub. 69 con la quale forma unico corpo e vano scala.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 42 di 54





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.250,00

Data della valutazione: 29/01/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il locale risultava un tempo adibito ad installazioni per le telecomunicazioni, a servizio di antenna collocata sul tetto ed a oggi rimossa.



### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2018 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 4979 di repertorio, trascritta il 05/07/2018 a Torino 1 ai nn. gen. 27876 part. 19855, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 28/02/2018 repertorio n. 4979.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n. 1 censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione atto di pignoramento €. 200,00 + €. 59,00 + €. 35,00 = €. 294,00

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 2119/2023 di repertorio, trascritta il 23/02/2023 a Torino 1 ai nn. gen. 7343 part. 5583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del 02/02/2023 repertorio n. 2219/2023.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Torino Corso Vercelli n.i censite al catasto Fabbricati al fg. 1183 particella 174 sub.alterni 65, 67, 69, 70, 75.

La cancellazione totale della formalità pregiudizievole sopra riportata, nel caso vengano venduti tutti i lotti, sarà effettuata a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a:





-cancellazione atto di pignoramento €. 200,00 + €. 59,00 + €. 35,00 = €. 294,00

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: **€. 100,00**

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:

Il regolamento di Condominio dello stabile di Corso Vercelli n. 1 è stato depositato negli atti del notaio BERTANI in data antecedente alla trasformazione del sottotetto in unità ad uso abitativo. Il piano sottotetto risulta ivi indicato come di proprietà esclusiva della VERCELLI UNO IMMOBILIARE S.r.l. (dante causa dell'esecutato) o suoi aventi causa.

Le spese di manutenzione del tetto vengono indicate all'art. 1, per 2/3 a carico del condominio e per 1/3 della proprietà del sottotetto.

La tabella millesimale parte integrante del regolamento di condominio non individua i millesimi delle attuali unità immobiliari nel piano sottotetto, essendo riferita all'intero piano "ante trasformazione".

Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico dell'esecutato. La situazione contabile riferita al 12 luglio 2023 fornita dallo Studio SELVA indica un debito dell'esecutato pari a €. 1.736,77 per spese ordinarie riferite alla gestione 1/10/2022 - 30/9/2023, oltre €. 7.980,03 per saldo esercizi precedenti. Considerando che l'esecutato è proprietario di molteplici unità immobiliari nello stabile, non risulta possibile quantificare con precisione la quota di spese ordinarie annue riferite all'unità immobiliare di cui al presente lotto. Il valore sopra riportato è puramente ipotetico, calcolato sulla base della gestione annua 2022/2023.

La competenza dell'aggiudicatario sulle spese condominiali insolute, in solido con l'esecutato, attiene unicamente l'anno di gestione in corso (rispetto alla data del decreto di trasferimento) nonchè quello precedente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2005), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio Marco CORDERO di MONTEZEMOLO ai nn. 169200/8365 di repertorio, trascritto il 20/01/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 2892 part. 1821.

Il titolo è riferito solamente a Intero piano sottotetto "in pessime condizioni di manutenzione", con cantina interrata, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 171 numero 395 sub. 50, Oltre posto auto fg. 171 numero 395 sub. 51. .

A seguito di recupero del sottotetto ai fini abitativi, dal sub. 50 sono derivate le unità immobiliari censite attualmente al fg. 1183 numero 174 subb. 65, 67, 69, 70 e 75 ed altre non oggetto della procedura.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, in forza di testamento olografo ( fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di usufrutto di 1/2, in forza di testamento olografo ( fino al 08/07/2004), con atto stipulato il 21/04/1975 a firma di Notaio Giorgio GARDINI, trascritto il 19/05/1975 a Torino 1 ai nn. gen. 6925 part. 5945.

Il titolo è riferito solamente a stabile di Corso Vercelli n. 1 in Torino, comprendente anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura..

Con il testamento rogito notaio GARDINI del 21/04/1975 il de cuius ha lasciato alla moglie CLERICI Annunciata (già titolare della piena proprietà per la quota di 1/2) l'usufrutto della quota di 1/2 dello stabile di Corso Vercelli 1 di Torino ed alla figlia DEMARIA Emma la quota di 1/2 della nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004 fino al 22/12/2005), con atto stipulato il 08/07/2004 a firma di Notaio Paolo BERTANI, registrato il 09/07/2004 a Torino 3 ai nn. 188578/24201, trascritto il 10/07/2004 a Torino 1 ai nn. gen. 33471 part. 20992.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di Corso Vercelli n. 1 Torino.

Il rogito è stato oggetto di rettifica con atto trascritto l'8/10/2004 ai n.i gen. 28449/45575, avente per oggetto correzione dati catastali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-1312** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione soffitte, presentata il 03/02/2006 con il n. 2006-9-1312 di protocollo

DIA art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2006-9-5080** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del sottotetto con creazione di n. 7 unità abitative, con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che l'impianto ascensore all'interno del vano scala condominiale non è stato installato.

DIA art. 37 D.P.R. 380/01 N. **2010-9-21169** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, realizzazione soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici, presentata il 14/04/2006 con il n. 2006-9-5080 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due vani tecnici contraddistinti rispettivamente con i sub. 69 e 70, sono stati accorpati in un unico locale. All'interno del vano è stato realizzato un soppalco con struttura in carpenteria metallica e soletta in cemento gettata su lamiere grecate.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR. 380/01, con opere strutturali, per conservazione soppalco uso deposito. Oblazione €. 516,00 + Onorari del professionista per le pratiche di sanatoria €. 1.500,00 oltre oneri fiscali: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg..

Il locale un tempo era occupato dalle apparecchiature a servizio di impianto per la telefonia mobile. Le apparecchiature sono state smantellate.



Piano Sottotetto STATO LICENZIATO



Piano Sottotetto STATO DI FATTO



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: accorpamento dei due subalterni 69 e 70 e mancata raffigurazione del soppalco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di variazione catastale, da inoltrare al Catasto Fabbricati a chiusura della sanatoria edilizia: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg







PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI Sub. 70



PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI Sub. 69



Planimetria Sottotetto STATO DI FATTO

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 1, QUARTIERE PALERMO (AL CONFINO CON PORTA PALAZZO)

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a TORINO Corso Vercelli 1, quartiere Palermo (al confine con Porta Palazzo), della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale deposito in esame è ubicato al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra) di un edificio edificato all'inizio del secolo scorso, servito da scala centrale, **priva di impianto ascensore**.

Dal Corso Vercelli, al civico n. 1, si accede a cortile interno mediante cancello carraio elettrificato, e da questo al vano scala protetto da portone metallico in ferro e vetri. La scala condominiale, aperta sul lato verso cortile, al quarto piano prosegue sino al piano sottotetto con due rampe metalliche realizzate con i lavori di trasformazione del sottotetto in locali abitativi effettuati nell'anno 2006.

Il locale si trova allo stato grezzo, privo di pavimento e con pareti in blocchi non intonacate, con tetto a vista. Il soppalco presente nel sottotetto dispone di struttura in ferro con soletta in cemento gettata su lastre di lamiera grecata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (sesto fuori terra), interno sub. 69-70, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 174 sub. 69 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (sesto fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 71 particella 395 sub. 69 per allineamento mappe catastali in data 30/05/2013 prot. TO0205795 Coerenze: cortile condominiale. altra unità del piano censita con il sub. 68, vano scala e altra porzione immobiliare con la quale forma unico corpo censita con il sub. 70
- foglio 1183 particella 174 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 1, piano: quinto (sesto fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fg. 71 particella 395 sub. 70 per allineamento mappe catastali in data 30/05/2013 prot. TO0205795 Coerenze: altra unità del piano, cortile condominiale. altra porzione immobiliare distinta con il sub. 69 con la quale forma unico corpo e vano scala.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Porta di accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Locale deposito con soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 49 di 54

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





*Lucernario*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mercato di Porta Palazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Prospetti d'angolo**Prospetti su Corso Vercelli e cortile*



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cartina toponomastica

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Estratto mappa Catasto Terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
cinema  
polizia  
farmacie

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus  
tram



ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** due battenti realizzato in ferro batuto con apertura elettrica

**pavimentazione interna:** realizzata in battuto di cemento su due livelli

**rivestimento interno:** realizzato in blocchi a vista, privi di intonaco

**scale:** lato verso cortile aperto con rivestimento in pietra

Degli Impianti:

**ascensore:** ASSENTE

Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in muratura

**copertura:** a tetto costruita in tegole di laterizio su orditura lignea

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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
locale deposito	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>



Planimetria sottotetto STATO DI FATTO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile di Corso Vercelli n. 1 si trova in quartiere semicentrale (Microzona Palermo al confine con Porta Palazzo) a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche popolari;
- l'edificio condominiale, edificato all'inizio del secolo scorso con materiali di qualità corrente, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione;
- il locale sottotetto si trova oggi allo stato grezzo, privo di pavimento, intonaci e soffittatura; all'interno del vano si trova un soppalco privo di titolo edilizio.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall 'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell 'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall 'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Quartiere Palermo del Comune di Torino, oscillano da €/mq. 730,00 a €/mq. 1.100,00.

Considerando il locale deposito con un rapporto di pertinenzialità del 30% rispetto ai locali abitativi ubicati sullo stesso piano ed adottando il valore unitario applicato per gli altri lotti oggetto della presente pari a 770,00 €/mq., il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite immobiliare in esame può assumersi in **€/mq. 250,00.**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 250,00 = 7.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 7.250,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.250,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare Borsini Agenzia delle Entrate (O.M.I.), FIMAA, FIAIP, ed inoltre: portali internet più diffusi (immobiliare.it, casa.it, idealista etc.)

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	sottotetto				
	non	29,00	0,00	7.250,00	7.250,00
	abitabile				
				<b>7.250,00 €</b>	<b>7.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.250,00

### 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

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 53 di 54



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 4.250,00

data 29/01/2024



il tecnico incaricato  
Gianluca Peroglio



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 54 di 54

