



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

Avv. Maria Elena GARELLI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO



CF:GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TORINO Via Madama Cristina 91/B, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da negozio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 3 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso su locale retro, bagno e un locale negozio con accesso diretto da Via Madama Cristina oltre a cantina posta al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 1351 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 553,23 Euro, indirizzo catastale: Via Madama Cristina, 91/B, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'immobile fa parte confina: sul lato Sud-Est con area cortilizia, sul lato Sud-Ovest e Nord-Est in aderenza con altri fabbricati e sul lato Nord-Ovest con la strada Comunale denominata Via Madama Cristina. L'immobile oggetto della presente, confina sul lato Sud-Est con vano scale condominiale, sul lato Sud-Ovest con l'Androne Carraio, sul lato Nord-Ovest con Via Madama Cristina e lato Nord-Est con altra unità immobiliare. La cantina, confina sul lato Sud-Est con altre cantine e corridoio comune, sul lato sud-Ovest con altra cantina, sul lato Nord-Ovest con sottosuolo Via Madama Cristina e sul lato Nord-Est con altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1879 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.835,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 2 di 12



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 31/01/2019, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 31/01/2019 a Torino 1 ai nn. TTK19T002065000AA (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400,00.

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il custode Avv. Maria Elena GARELLI e di comune accordo con la proprietà, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo in data 21.10.2024;

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, pur essendo locato non risulta in alcun modo utilizzato;

A giudizio dello scrivente, la presenza di un contratto di locazione opponibile incide sulla stima dell'immobile nella misura del 15 %;

Il sottoscritto provvedeva durante il sopralluogo a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 1) e si procedeva alla misurazione dell'immobile oggetto di pignoramento e la successiva redazione della planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate non colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione parziale, per quanto riguarda le iscrizioni di ipoteca giudiziale, mentre per quanto riguarda il pignoramento si riferisce unicamente all'immobile oggetto della procedura e pertanto si dovrà effettuare la cancellazione totale.

Le formalità risultanti dall'ispezione ipotecaria (Riferimento allegato n. 3) e non indicate in perizia colpiscono altri immobili non oggetto della presente.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.500,00 totali. (Riferimento allegato n. 3).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 17341/2013 di repertorio, iscritta il 06/06/2013 a Torino 1 ai nn. 19036/2313, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.





L'ipoteca colpisce anche un altro immobile sito in Torino, Via Genova n. 71 descritto al Catasto fabbricati al foglio 122 mappale 462 sub. 1.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/06/2012 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 14901 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Torino 1 ai nn. 39279/5155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.954,82.

L'ipoteca colpisce anche un altro immobile sito in Torino, Via Genova n. 71 descritto al Catasto fabbricati al foglio 122 mappale 462 sub. 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 5220 di repertorio, trascritta il 11/03/2024 a Torino 1 ai nn. 9626/7606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.082,84
Millesimi condominiali:	42
Ulteriori avvertenze:	

Il sottoscritto riceveva, copia della documentazione condominiale riparto spese e consuntivo (riferimento allegato n. 5), inoltre veniva trasmessa copia del regolamento di condominio.

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutato per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 3 della presente.

Si precisa che nell'atto di acquisto viene dato atto che il negozio oggetto della presente ha la comproprietà, unitamente ai lotti 1-1b-2-3-5-6, del servizio igienico posto nel cortile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2006), con atto stipulato il 02/05/2006 a firma di Notaio Franco FRANCHINI ai nn. 289706/7916 di repertorio, trascritto il 10/05/2006 a Torino 1 ai nn. 22728/13662



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/01/2006), con atto stipulato il 06/10/1981 a firma di Notaio Alessio SANTORO ai nn. 203949 di repertorio, trascritto il 26/10/1981 a Torino 1 ai nn. 27731/20545

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 02/05/2006), con atto stipulato il 06/10/1981 a firma di Notaio Alessio SANTORO ai nn. 203949 di repertorio, trascritto il 26/10/1981 a Torino 1 ai nn. 27731/20545

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 06/01/2006 fino al 02/05/2006), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 55/516 di repertorio, trascritto il 22/08/2006 a Torino 1 ai nn. 43703/26280



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 17.10.2024, tramite il portale Torino Facile, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 4).

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. **1929.1.445**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di casa se copertura del cortile per uso magazzino, presentata il 01/01/1929 con il n. 1929.1.445 di protocollo, rilasciata il 23/04/1929 con il n. 481/445 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Dal sopralluogo effettuato, risulta che l'intervento di sopraelevazione e copertura del cortile non è stato realizzato.

Permesso a costruire N. **1879.1.126**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa su tre piani, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il permesso di costruire è stato rilasciato in data 20/06/1879.

Licenza edilizia N. **1964.01.010411**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione serramenti, presentata il 18/09/1964 con il n. 1964/411 di protocollo, rilasciata il 25/11/1964 con il n. 3297 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. N. **2005.9.12690**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 26/07/2005 con il n. 12690 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

CILA N. **2013.20.2962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione bagno, presentata il 21/02/2013 con il n. 2013.20.2962 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

CILA Superbonus N. **2022.20.25470**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione isolamento pareti perimetrali lato cortile, isolamento sottotetto, sostituzione impianto termico, sostituzione infissi, installazione impianto fotovoltaico e sistemi di accumulo, presentata il 01/12/2022 con il n. 2022.20.25470 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da colloqui intercorsi con l'amministratore, si è chiarito che i lavori relativi, non sono mai stati eseguiti di comune accordo con i condomini.





7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

BENI IN TORINO VIA MADAMA CRISTINA 91/B

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO Via Madama Cristina 91/B, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da negozio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 3 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso su locale retro, bagno e un locale negozio con accesso diretto da Via Madama Cristina oltre a cantina posta al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale.





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4. Identificazione catastale:

- foglio 1351 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 553,23 Euro, indirizzo catastale: Via Madama Cristina, 91/B, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'immobile fa parte confina: sul lato Sud-Est con area cortilizia, sul lato Sud-Ovest e Nord-Est in aderenza con altri fabbricati e sul lato Nord-Ovest con la strada Comunale denominata Via Madama Cristina. L'immobile oggetto della presente, confina sul lato Sud-Est con vano scale condominiale, sul lato Sud-Ovest con l'Androne Carraio, sul lato Nord-Ovest con Via Madama Cristina e lato Nord-Est con altra unità immobiliare. La cantina, confina sul lato Sud-Est con altre cantine e corridoio comune, sul lato sud-Ovest con altra cantina, sul lato Nord-Ovest con sottosuolo Via Madama Cristina e sul lato Nord-Est con altra cantina.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1879 ristrutturato nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento aereo



Facciata lato strada



- SERVIZI
- farmacie
 - scuola elementare
 - scuola media inferiore



- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★





scuola media superiore
verde attrezzato
musei
negozi al dettaglio
università
parco giochi
centro sportivo
teatro



al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia
filobus
metropolitana
tram



al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle planimetrie dello stato attuale (allegato n. 2) e della documentazione fotografica (allegato n. 1) si espone quanto segue:

L'immobile è ubicato in Torino Via Madama Cristina n. 91/B ed è costituito da negozio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 3 piani fuori terra, oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman, tram e metropolitana) e dista circa 10/15 minuti a piedi dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in muratura, le facciate risultano in intonacate. Gli infissi esterni del negozio sono in alluminio dotati di serranda metallica. L'immobile risulta realizzato fine 1800. L'accesso al negozio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Cortile interno mediante l'androne carraio, il negozio è inoltre dotato di un accesso diretto da Via Madama Cristina. Il negozio oggetto della presente è ubicato al piano terra (primo fuori terra) ed è composto da: ingresso su locale retro, bagno e un locale negozio con accesso diretto da Via Madama Cristina oltre a cantina posta al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale. Il negozio risulta in uno stato di manutenzione media. L'impianto di riscaldamento del negozio risulta autonomo con termoconvettori elettrici, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico di tipo istantaneo. I pavimenti dei locali e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso metallico nel retro e di tipo semiblindato, mentre la vetrina e la porta di accesso lato strada sono in alluminio con vetrate ed inoltre dotato di serranda metallica. Le porte interne sono in legno tamburato. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico ed elettrico.





tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 9 di 12





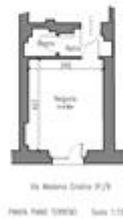
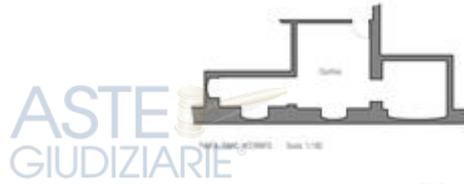
CONSISTENZA:

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
Negozi	25,35	x	100 %	=	25,35
Cantina	28,60	x	25 %	=	7,15
Totale:	53,95				32,50





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con una quotazione per negozi che varia da un minimo di €/mq 730,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00 con un valore medio di €/mq 1.090,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per negozi che varia da un minimo di €/mq 610,00 ad un massimo di €/mq 1.060,00 con una media di €/mq 835,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Torino e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1080,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,50 x 1.080,00 = **35.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.100,00**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	32,50	0,00	35.100,00	35.100,00
				35.100,00 €	35.100,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 5.265,00**

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: **€. 29.835,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.983,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.500,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 51,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.300,00**

data 16/04/2025



il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 12 di 12