



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa ALONZO Francesca



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

geom. Anna Rita Cucinelli

CF:CCNNRT61D58L219W

con studio in TORINO (TO) corso Re Umberto n.146

telefono: 01119710118

fax: 0111971118

email: cucinelligeo@libero.it

PEC: annarita.cucinelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO CORSO GIULIO CESARE 116, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile facente parte dello stabile in condominio sito in Comune di Torino, corso Giulio Cesare n. 116, e precisamente:

-- al piano quinto (sesto fuori terra) alloggio composto da due camere, cucina e servizi confinante con corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano a due lati, vano scala, pianerottolo comune dal quale ha ingresso e altro alloggio del piano;

-- al piano sottotetto un locale uso sottotetto confinante con cortile comune, altri locali del piano a due lati e corridoio comune dal quale ha ingresso.

L'appartamento si trova nelle condizioni originarie dell'epoca di costruzione, la pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore. L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas posta nel bagno.

Il portoncino di ingresso è in legno con serratura semplice.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 7 fuori terra oltre il piano interrato delle cantine e il piano sottotetto, ha struttura portante in muratura e le facciate sono rivestite in parte in pietra e in parte in mattoni a vista sino all'estradosso della soletta del quinto e sono tinteggiate per la restante altezza.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 116 del corso Giulio Cesare, è in alluminio anodizzato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di m 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 207 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 116, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data della valutazione:	20/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non essendo stato possibile accedere bonariamente all'interno dell'unità immobiliare nonostante i tentativi effettuati, la scrivente ha presentato istanza all'Ill.mo Giudice affinché autorizzi l'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica. In data 27 luglio 2023 la scrivente ha eseguito il sopralluogo (così come autorizzato dal Giudice in data 09/06/2023), congiuntamente al fabbro signor Santoro Giovanni della ditta Edil '93. Si precisa che la scrivente ha provveduto ad informare dell'accesso forzoso i Carabinieri della Stazione di Via Cigna 63 (competenti per territorio) con comunicazione pec in data 22.06.2023. Gli stessi non sono intervenuti in quanto non necessario. Si è pertanto accertato che gli immobili pignorati si presentavano chiusi a chiave e liberi da persone così da rendere necessaria, contestualmente all'apertura della porta, la sostituzione della serratura. Le chiavi della serratura sostituita sono state consegnate, unitamente alla copia del verbale di accesso forzoso, al custode nominato per l'incombente (I.V.G.) in data 27/07/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2021 a firma di notaio MOLINO Giuseppe ai nn. 8750/6394 di repertorio, iscritta il 01/03/2021 a Torino 1 ai nn. 8287/1243, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 39.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 4307 di



repertorio, trascritta il 22/03/2023 a Torino 1 ai nn. 11803/8991, 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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 15.695,14**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio sito in di Torino, corso Giulio Cesare nn. 116-118 / via Cherubini n. 3 è disciplinato dal Regolamento di Condominio rogito notaio Morone Remo del 15/12/1950 repertorio n. 22284 (allegato alla presente relazione) nelle cui tabelle millesimali l'unità pignorata ha i seguenti valori:

-- mm 15 per la Tabella A (proprietà)

-- mm 44 per la Tabella B (ascensore).

Come riferito dall'Amministratore protempore del Condominio di corso Giulio Cesare nn. 116-118 / via Cherubini n. 3 risultano le seguenti spese condominiali scadute ed insolite in capo all'unità pignorata:

-- spese ordinarie e riscaldamento (alla data del pignoramento) € 5.800,14 (compresi insoliti gestioni precedenti) ;

-- spese riscaldamento (alla data della perizia) € 9.895,00 (compresi insoliti gestioni precedenti).

Occorrerà aggiornare la situazione alla data del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/12/2020), con atto stipulato il 04/12/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1810 di repertorio, trascritto il 21/01/2021 a Torino 1 ai nn. 2260/1712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 05/10/2004 fino al 01/08/2006), con atto stipulato il 05/10/2004 a firma di notaio GRIMALDI Nicola ai nn. 14506 di repertorio, trascritto il 08/10/2004 a Torino 1 ai nn. 45584/28454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2006 fino al 27/07/2011), con atto stipulato il 01/08/2006 a firma di notaio CILLUFFO Francesca ai nn. 20862 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 a Torino 1 ai nn. 41868/24969

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/07/2011 fino al 04/12/2020), con atto stipulato il 27/07/2011 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 962 di repertorio, trascritto il 11/08/2011 a Torino 1 ai nn. 32341/22064

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **130/49**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di 1 piano, presentata il 08/02/1949 con il n. 1949-1-30130 di protocollo.

La suddetta pratica non risulta presente in conservazione presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino e pertanto non è visionabile, come da attestazione allegata. Non è stato pertanto possibile procedere con l'accertamento di eventuali difformità edilizie dell'immobile pignorato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) Misto M1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non è stato possibile accertare la regolarità edilizia degli immobili pignorati in quanto non è possibile visionare i progetti originari depositati presso l'Archivio Edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO CORSO GIULIO CESARE 116, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO CORSO GIULIO CESARE 116, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile facente parte dello stabile in condominio sito in Comune di Torino, corso Giulio Cesare n. 116, e precisamente:

-- al piano quinto (sesto fuori terra) alloggio composto da due camere, cucina e servizi confinante con corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano a due lati, vano scala, pianerottolo comune dal quale ha



ingresso e altro alloggio del piano;

-- al piano sottotetto un locale uso sottotetto confinante con cortile comune, altri locali del piano a due lati e corridoio comune dal quale ha ingresso.

L'appartamento si trova nelle condizioni originarie dell'epoca di costruzione, la pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore. L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas posta nel bagno.

Il portoncino di ingresso è in legno con serratura semplice.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 7 fuori terra oltre il piano interrato delle cantine e il piano sottotetto, ha struttura portante in muratura e le facciate sono rivestite in parte in pietra e in parte in mattoni a vista sino all'estradosso della soletta del quinto e sono tinteggiate per la restante altezza.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 116 del corso Giulio Cesare, è in alluminio anodizzato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di m 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 207 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 116, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





https://www.google.com/maps/@45.069157,10.085022,3a,75y,105h,105t/data=!3m1!1e3!1s0x121000000000000000:0x121000000000000000



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento **NON** sono provvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

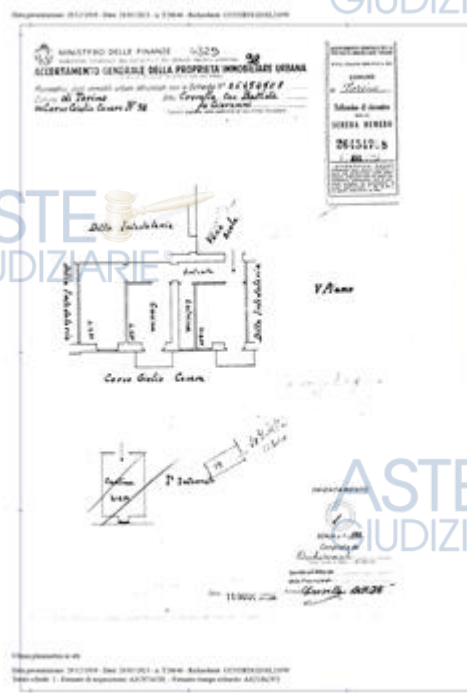
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,70	x	100 %	=	60,70
balconi	6,00	x	25 %	=	1,50
soffitta	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	70,70				63,00

tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 7 di 11





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Ardesia Immobiliare

Descrizione: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

Indirizzo: via Feletto 35

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: Gruppo Immobiliare

Descrizione: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

Indirizzo: corso Giulio Cesare 125

tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 8 di 11



Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/07/2023

Fonte di informazione: Ardesia Immobiliare

Descrizione: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

Indirizzo: corso Giulio Cesare 148

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.186,67 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	55.000,00	68.000,00	89.000,00
Consistenza	63,00	45,00	60,00	75,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.222,22	1.133,33	1.186,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.133,33	1.133,33	1.133,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		55.000,00	68.000,00	89.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		20.400,00	3.400,00	-13.600,00
Prezzo corretto		75.400,00	71.400,00	75.400,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.066,67**

Divergenza: 5,31% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 1.175,66 = **74.066,67**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 9 di 11





descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-66,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 74.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 74.000,00

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: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00	0,00	74.000,00	74.000,00
				74.000,00 €	74.000,00 €

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: €. 74.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00





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

€. 74.000,00

data 20/10/2023



il tecnico incaricato
geom. Anna Rita Cucinelli



tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 11 di 11

