



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BPLMORTGAGES SRL



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto



CUSTODE:

Avv. Andrea Nardi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Maurizio Gulotta

CF:GLTMRZ57T15L219P

con studio in TORINO (TO) VIA MARCO POLO 27

telefono: 3355289091

email: maurizio.gulotta@libero.it

PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Maurizio Gulotta

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Largo Racconigi 192, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) a Torino, in corso Racconigi 192, della superficie catastale di 74 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di metri 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 1297 particella 224 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 74 mq, rendita 733,37 Euro, indirizzo catastale: Corso Racconigi 192, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Corso Racconigi, via Malta, altro alloggio, vano scala, ascensore, altro alloggio. ***** , a seguito di divorzio, ha perso il cognome del marito ***** ed ha ripreso il cognome da nubile *****.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2007.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.418,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.189,10
Data della valutazione:	15/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli e i gravami risultanti a carico dell'immobile colpiscono solo i beni pignorati e quindi sono da cancellare totalmente e con oneri stimabili in euro 588,00 a cura ed a carico della procedura.

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**, stipulata il 12/03/2007 a firma di Gallerati David ai nn. 5556/2569 di repertorio, iscritta il 23/03/2007 a Torino ai nn. 14892/3600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2024 a firma di U.n.e.p. corte appello Torino ai nn. 7296 di repertorio, trascritta il 21/05/2024 a Torino ai nn. 20474/16105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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: € 1.171,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.927,00

Millesimi condominiali: 26

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

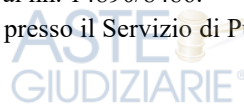
*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di Gallerati David ai nn. 5555/2568 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a Torino ai nn. 14891/8487

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/1984 fino al 08/01/2006), con atto stipulato il 15/12/1983 a firma di Fernanda Perosino ai nn. 5937 di repertorio, trascritto il 13/01/1984 a Torino ai nn. 2285/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Accettazione tacita eredità (dal 08/01/2006 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di Gallerati David ai nn. 5555/2568 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a Torino ai nn. 14890/8486.

Non risulta la trascrizione della denuncia di successione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sanatoria opere residenziali legge 47/1985 N. 1986/11/17936, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità dal permesso di costruire, presentata il 29/04/1986

Permesso di costruire N. 1957/1/10212, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio a 10 piani f.t., rilasciata il 06/12/1957 con il n. 1957/1/10212 di protocollo, agibilità del 08/07/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1,35. Consentiti interventi di: completamento, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il giudizio di conformità è reso nel rispetto del dettato normativo di cui all'art.34 bis del DPR 380/2021 - testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

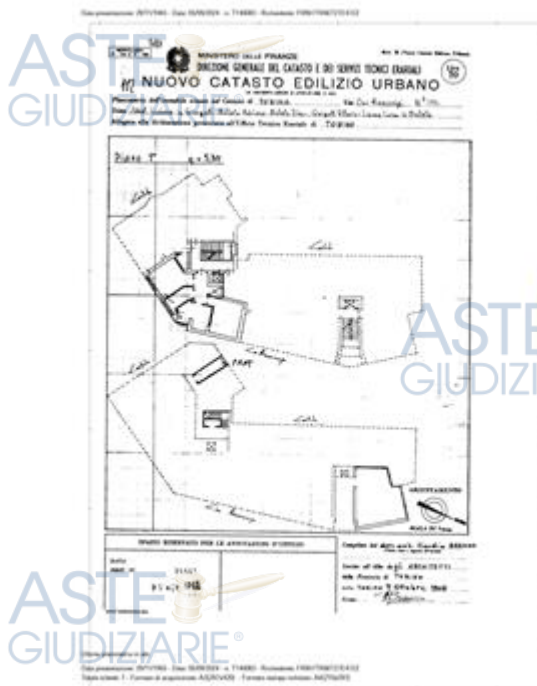
(normativa di riferimento: L. 52/85)

L'immobile risulta **conforme**.

Verificata la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie con questa precisazione: Nell'intestazione catastale attuale, risulta intestataria per 1/2 del diritto di proprietà ******, che, a seguito di divorzio ha perso il cognome del marito ***** ed ha ripreso il cognome da nubile *****.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENI IN TORINO LARGO RACCONIGI 192

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Largo Racconigi 192, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) a Torino, in corso Racconigi 192, della superficie catastale di 74 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di metri 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 1297 particella 224 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 74 mq, rendita 733,37 Euro, indirizzo catastale: Corso Racconigi 192, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Corso Racconigi, via Malta, altro alloggio, vano scala, ascensore, altro alloggio.
*****, a seguito di divorzio, ha perso il cognome del marito ***** ed ha ripreso il cognome da nubile *****

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2007.



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 scorrevole, i parcheggi



sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
campo da tennis
centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
scuola elementare
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato condominiale è posto all'angolo formato da corso Racconigi e via Malta e si eleva a dieci piani fuori terra oltre ad un interrato. Il condominio comprende anche i numeri civici 190 e 188. E' dotato di ascensore. La struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento, tamponamenti e tramezzi in laterizio. La facciata è intonacata, con balconi in aggetto con ringhiere in ferro. Serramenti in legno con avvolgibili. Tetto piano con guaina impermeabilizzante. Cortile interno con accesso carraio da via Malta. Destinazione del fabbricato prevalentemente residenziale con negozi ed attività commerciali al piano terra. L'appartamento oggetto di stima, posto al primo piano, si raggiunge attraverso la scala condominiale dotata di ascensore, avente accesso dal civico 192, L'androne condominiale presenta rivestimenti e pavimenti in marmo.

L'alloggio è dotato di porta blindata, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno. Pavimenti in legno in due camere e ceramica nei restanti vani. Le pareti sono intonacate e quelle del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche. Sono presenti gli impianti elettrici, idrico sanitari, gas e fognatura. Il riscaldamento è centralizzato ed alimenta radiatori con termovalvole di regolazione e contatori. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico. Al piano interrato è presente una cantina con pavimento in cemento e pareti in mattoni senza intonaco.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

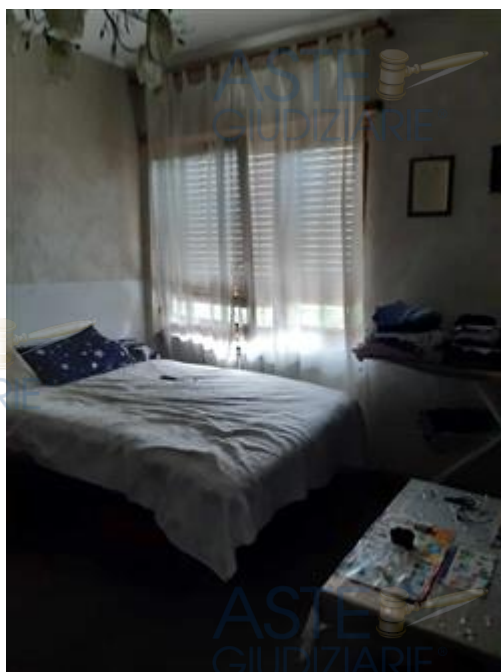


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile lorda	72,75	x	100 %	=	72,75
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25

tecnico incaricato: Arch. Maurizio Gulotta

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

77,75

74,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2024

Fonte di informazione: Grimaldi Immobiliare

Descrizione: appartamento posto al terzo piano composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, balcone e cantina

Indirizzo: Corso Racconigi 185

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 3

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 1.836,67 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 30/09/2024

Fonte di informazione: Unicredit - Subito Casa

Descrizione: Appartamento al quarto piano composto da tinello, cucinino, due camere, bagno, balconi e cantina

Indirizzo: via Malta

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie: 3

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 2.152,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 147.250,00 pari a 2.045,14 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	137.750,00	147.250,00
Consistenza	74,00	75,00	72,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.933,33	2.152,78

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	114,79	122,71
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.836,67	1.836,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	137.750,00	147.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.836,67	3.673,33
Prezzo corretto	135.913,33	150.923,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **143.418,33**

Divergenza: 9,95% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 1.938,09 = **143.418,66**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 143.418,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 143.418,66**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.

Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Grimaldi Immobiliare, Unicredit Subito casa, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	74,00	0,00	143.418,66	143.418,66
				143.418,66 €	143.418,66 €

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:

€. 143.418,66

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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:

€. 4.302,56

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 8.927,00



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

€. 130.189,10

data 15/10/2024



il tecnico incaricato
Arch. Maurizio Gulotta

