



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



368/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NEPRIX SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
ESTER MORONGIU

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fulvio Feraudi

CF:FRDFLV69H27L219J
con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10
telefono: 00390119002211
fax: 00390119002211
email: feraudi@libero.it
PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 368/2022

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a TORINO via Valsugana 17, quartiere pozzo strada per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al secondo piano di un edificio a sei piani fuori terra con ascensore localizzato in via Valsugana 17 a Torino. L'immobile è composto da ingresso, ripostiglio, tinello con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre a due balconi uno prospiciente la via Valsugana e l'altro il cortile condominiale. L'impianto di riscaldamento è a radiatori di tipo centralizzato, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso caldaietta murale a gas posta in nicchia su balcone esterno. I serramenti esterni sono in PVC con doppi vetri risalenti a circa una ventina di anni fa, ed i serramenti interni sono in legno con specchiatura in vetro. Il portoncino di ingresso è blindato, mentre le pavimentazioni sono in Gress. Pertinenziale all'immobile è una cantina posta al piano interrato dello stabile condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 468 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA VALSUGANA 17, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DEL 26/07/2001 REPERTORIO 73676

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.030,00
Data della valutazione:	04/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

Durante il sopralluogo del 24 luglio 2023 ho potuto verificare che l'immobile è occupato dall'esecutato, la moglie e dai loro due figli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 2 di 9



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** annotata, stipulata il 26/07/2001 a firma di VOLPE GIUSEPPE ai nn. 73677 di repertorio, iscritta il 31/07/2001 a TORINO ai nn. 30786/6801, contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2012 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 4746/2012 di repertorio, iscritta il 02/10/2012 a TORINO ai nn. 30311/3977, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI IVREA ai nn. 415/2014 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a TORINO ai nn. 16652/2101, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/09/2014 a firma di EQUITALIA NORD ai nn. 1485/11014 di repertorio, iscritta il 12/09/2014 a TORINO ai nn. 27923/3743, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 130 di repertorio, iscritta il 30/01/2018 a TORINO ai nn. 3538/490, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/02/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 9107/11022 di repertorio, iscritta il 15/02/2022 a TORINO ai nn. 5877/970, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/05/2022 a firma di UNEP ai nn. 12833 di repertorio, trascritta il 20/06/2022 a TORINO ai nn. 27063/20086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€ 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.400,00
Millesimi condominiali:	102



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/01/2001 a firma di P.U. VOLPE GIUSEPPE ai nn. 73676 di repertorio, trascritto il 15/10/2001 a TORINO 1 ai nn. 20120.1/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di P.U. VOLPE GIUSEPPE ai nn. 73676 di repertorio, trascritto il 15/10/2001 a TORINO 1 ai nn. 20120.12/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **290/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/02/1962 con il n. 290/59 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero immobile.

La prima licenza edilizia richiede domanda nel 1958 e viene rilasciata con prot 290/59 del 23/02/1962 Successivamente si ottenne licenza edilizia n°1534 prot 187 del 05/05/1964. la licenza finale che recepiva le varianti anche in sanatoria è rubricata al 13/05/1977 n° 326

Variante licenza edilizia N. **1534/64** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/05/1964 con il n. 1534 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. **326**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 19/07/1977 con il n. 1670 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato demolito e ricostruito in diversa posizione tramezzo interno che ha consentito la riduzione di una camera e l'allargamento del locale ingresso. Sono state riscontrate altre minori difformità rientranti nelle tolleranze edilizie (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cila in sanatoria ed opere edilizie

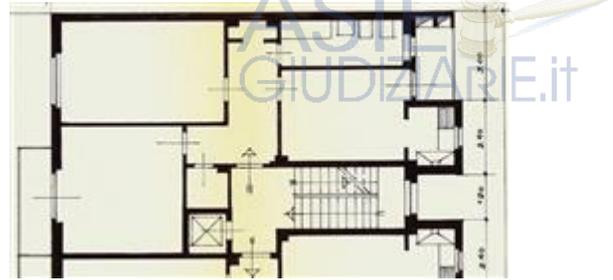
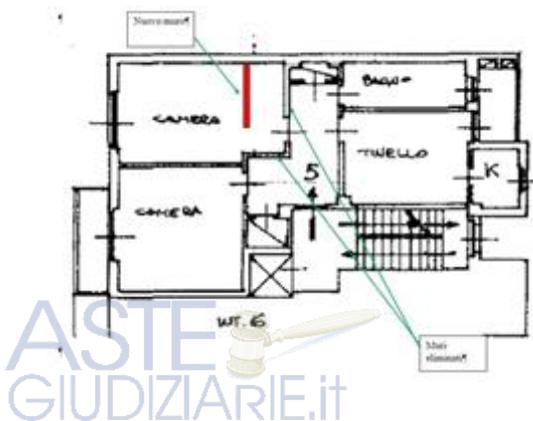
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di sanatoria: €.1.000,00
- diritti segreteria: €.60,00
- oneri professionali: €.1.900,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale rappresentazione grafica catastale non è fedele allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.60,00
- oneri professionali: €.550,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA VALSUGANA 17, QUARTIERE POZZO STRADA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Valsugana 17, quartiere pozzo strada per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al secondo piano di un edificio a sei piani fuori terra con ascensore localizzato in via Valsugana 17 a Torino. L'immobile è composto da ingresso, ripostiglio, tinello con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre a due balconi uno prospiciente la via Valsugana e l'altro il cortile condominiale. L'impianto di riscaldamento è a radiatori di tipo centralizzato, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso caldaia murale a gas posta in nicchia su balcone esterno. I serramenti esterni sono in PVC con doppi vetri risalenti a circa una ventina di anni fa, ed i serramenti interni sono in legno con specchiatura in vetro. Il portoncino di ingresso è blindato, mentre le pavimentazioni sono in Gress. Pertinenziale all'immobile è una cantina posta al piano interrato dello stabile condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 468 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA VALSUGANA 17, piano: 2, intestato a ***

l'assetto planimetrico distributivo interno dell'immobile. in particolare è stata ridotta una camera da letto a favore dell'ampliamento dell'ingresso dell'appartamento di modo da ricavare un piccolo angolo soggiorno. Tali lavori sono stati compiuti in assenza di titolo edilizio legittimo

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in pvc

al di sotto della media



portone di ingresso: blindato realizzato in legno tamburato

al di sotto della media



infissi interni: legno realizzati in legno e vetro

mediocre

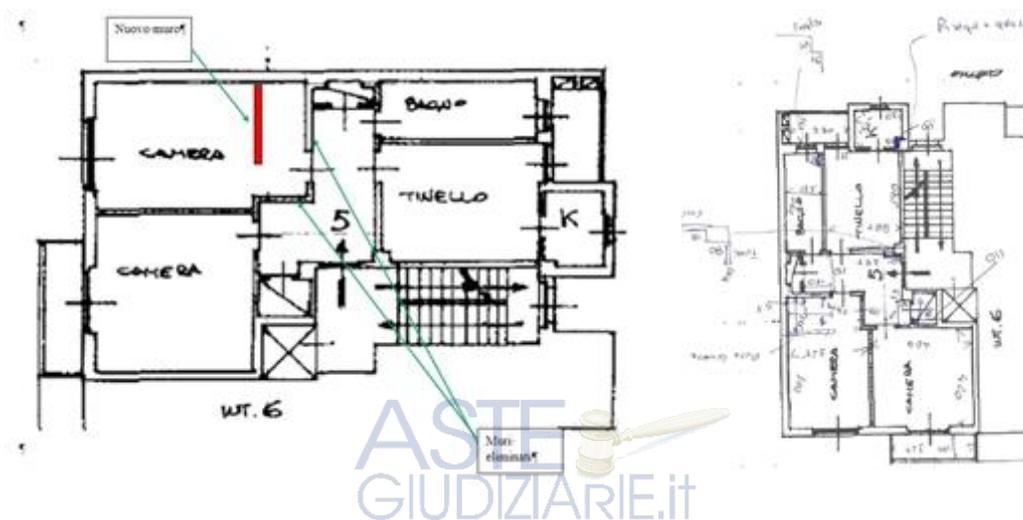


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: residenziale

Indirizzo: pozzo strada periferia

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.011,90 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 952,38 Euro/mq



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 7 di 9



Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 952,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: immobili residenziali

Indirizzo: periferia pozzo strada

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

dai rilievi effettuati l'immobile risulta avere una superficie lorda di circa 77 mq comprensivi di tramezzature e murature perimetrali oltre 6.6 mq di balconi e una cantina di circa 5 mq

La superfici commerciale è pari a $77\text{mq} + 6.6/2\text{ mq} + 5/3\text{ mq} = 82\text{ mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento per vizi occulti	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è comparativo in funzione dei prezzi medi di mercato relativi alla zona ove è ubicato l'appartamento, nonché alle caratteristiche dello stesso la dotazione di servizi ed il piano rispetto al numero di piani dell'intero fabbricato

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare dell'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	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.430,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.030,00**

data 04/10/2023



il tecnico incaricato
Fulvio Feraudi



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 9 di 9

