



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**



**477/2024**



**DEBITORE:**



**x**

**GIUDICE:**

**Dott. Paola Demaria**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**



**LOTTO 1 APPARTAMENTO VIA COPPINO**



**del 04/02/2025/25**



**TECNICO INCARICATO:**

**ALESSANDRA COMOGLIO**

**CF: CMGLSN61E57L219X**

**con studio in TORINO (TO) VIA Vezzolano, 21**



**telefono: 0118998074 –**

**email: [info@alessandracomoglio.it](mailto:info@alessandracomoglio.it)**



**1**



TRIBUNALE ORDINARIO-TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG. 477/2024

## **LOTTO primo Appartamento Via Michele Coppino 94**

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

*Immobile commerciale a TORINO Via Michele Coppino 94, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di 68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà x).*

*Appartamento di civile abitazione sito al piano sesto di condominio di civile abitazione di 7 piani fuori terra.*

*L'immobile è costituito da ampio locale zona giorno con angolo cottura e limitrofo balconcino verandato Camera da letto e bagno con balcone. La zona giorno ha pavimento in monocottura. La cucina ed il wc hanno pavimento e rivestimenti in monocottura La camera da letto ha pavimento di legno. I serramenti interni sono recentissimi in legno i serramenti esterni in PVC. Nell'interrato è presente una cantina.*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto ed ultimo, ha un'altezza interna di m 3, la cantina ha un'altezza di m 3*

#### **Identificazione catastale:**

- *foglio 1107 particella 136 sub 44 ex (foglio 35 particella 1125 sub. 44) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani sup. 66m2*

*indirizzo catastale: Via Michele Coppino 94, piano: sesto e S1, intestato a x*

*Coerenze: Altro appartamento del condominio e vano scala, cortile comune, condominio n 92, Via Michele Coppino*



*Per quanto riguarda la cantina, corridoio comune, altra cantina , sottosuolo  
Via Coppino, altra cantina.*

*L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.  
Immobile costruito nel 1957*



## **2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



### **2.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*x, per la quota di 1000/1000 atto notarile pubblico Cessione diritti a titolo oneroso Notaio Zaira Carusi del 2/10/19 UR Sede Torino (TO rep 3804/3166) registrato a Torino il 8/10/19 Reg 41233/29841 da A*

### **2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTOTRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:**

*La parcella si è originata per bonifico identificativo dalla particella foglio 35 particella 1125 sub. 44*

*Ad A l'immobile era pervenuto con atto di compravendita notaio Monica Tardivo in Torino del 13/12/12 rep 5786/1097 registrato a Torino il 18/12/12 ai numeri 39160/29654 dallo stesso X*

*Allo stesso X la nuda proprietà era pervenuta per atto di acquisto Notaio Giorgio Perotti in Torino rep.233447 del 29/6/98 registrato a Torino il 2/7/1998 ai numeri 17550/11490 B, per quanto riguarda l'usufrutto per ricongiungimento di usufrutto dell'11/06/2011 per decesso di B voltura n 75183.1/2012 pratica To 0572613 in atti dal 27/11/2012*

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**





Consistenza commerciale complessiva (compresa cantina) 68m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€114.920

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€108.620

Data della valutazione:

31/01/25

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

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

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti al 16/7/2024

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

##### 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

##### 5.2.1. Iscrizioni:

*Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Carmelo Ceraolo in Torino rep 191747/25736 del 27/7/2007 di durata 20 anni registrata a Torino l il 6/8/2007 rg 43889/11459 per un totale di €126.000 colpisce l'immobile fg35 parc 1125 sub 44 Via Michele Coppino 94 C. contro X*



**Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** tribunale di Torino per un totale di €10.600 del 9/3/22 rep 730/22 registrato il 12/4/23 reg, 15198/2046 che colpisce gli immobili fg35 parc 1125 sub 44 Via Michele Coppino 94 a favore del D contro X

#### **5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**Pignoramento**, 25/5/2023 a firma di ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Torino rep. 11287, registrata il 12/07/23 a Torino ai nn. 30680/23808, a favore del D contro X colpisce l'immobile fg 1107 part 136 sub 44 Via Michele Coppino 94

**Pignoramento**, 19/4/24 a firma di ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Torino rep. 8269, registrata il 27/05/24 a Torino ai nn. 21436/16876, a favore D contro X, colpisce l'immobile fg 1107 part 136 sub 44 Via Michele Coppino 94

**Pignoramento**, 30/5/2024 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 12712/2024 di repertorio, registrata il 16/07/24 a Torino ai nn. 29862/23367, a favore di E contro X, derivante da Pignoramento immobiliare relativo agli immobili Fg 1107 part 136 sub 44 Via Michele Coppino 94 e Fg 1236 part 495 sub 53 Via Isonzo 91

**5.2.3. Altre trascrizioni:** Nessuna.

**5.2.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

#### **6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento: €1300

Spese ordinarie annue di riscaldamento (variabile in quanto a consumo): €600

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





*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €11.000*

*L'acquirente sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese degli ultimi due anni prima dell'assegnazione*

***Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:***

*Dal regolamento (in allegato) non si desumono particolari limitazioni. Gli alloggi possono essere adibiti ad alloggi o ad uffici. Vietato ogni uso molesto o contrario alla decenza*



## ***7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:***



### ***7.1. PRATICHE EDILIZIE:***

*E' stata rilasciata la licenza edilizia n 3986 del 1957 protocollo 1957-01-100309 il 28/12/1961 intestata a (*

*E' presente una pratica di condono volta a sanare la veranda abusiva. La pratica è completa della ricevuta di pagamento prot. 1986-11-17221 ma non è presente il provvedimento definitivo in sanatoria, nonostante parte venditrice sull'atto di provenienza avesse dichiarato di aver presentato presso il Comune di Torino richiesta di definizione in data 12-12-2012*

*Certificato di abitabilità n 263 prot. 1962-02-150002 del 4/3/1963 intestato a*

*Pratica prot. 2007-4-1079 del 25-1-2007 intestata X relativa a Pensilina (sul terrazzo su via Coppino è presente una pensilina) All'archivio tale pratica non è presente e reca la nota "pratica pertinente a procedimento di verifica della regolarità edilizia in corso". Si sono richiesti chiarimenti in merito al Comune di Torino. Si è tuttora in attesa di risposta.*

### ***7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:***

***Nessuna informazione aggiuntiva.***





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

CRITICITÀ: alcune



Sono state rilevate le seguenti difformità:

*All'interno dell'appartamento sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione molto recenti, che hanno comportato oltre alla sostituzione di tutti i rivestimenti (tranne il pavimento della camera da letto) e dei serramenti, la demolizione della parete che divideva il corridoio dal soggiorno e di quella che divideva la cucina dal soggiorno. Il bagno è stato allargato. Per effetto della demolizione del muro di divisione tra salone e disimpegno di ingresso, il bagno da ora direttamente sul salone, contrariamente a quanto consentito dal regolamento igienico edilizio. Sarà quindi necessario creare un antibagno creando un divisorio all'interno dello stesso, e presentare una pratica in sanatoria. Sono in corso verifiche circa la regolarità della pensilina sul terrazzo su via.*

- tra oneri ed onorari (pro quota): €2.000

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

*All'interno dell'appartamento sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione molto recenti, che hanno comportato oltre alla sostituzione di tutti i rivestimenti (tranne il pavimento della camera da letto) e dei serramenti, la demolizione della parete che divideva il corridoio dal soggiorno e di quella che divideva la cucina dal soggiorno. Il bagno è stato allargato. Occorrerà adeguare la planimetria catastale.*





**Costi di regolarizzazione:**

- oneri ed onorari: € 500,00

**Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

**NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Certificazione n° 2015 2012 100231 0005 del 4/12/2012 (SCADUTA) Classe. E



**9). BENI IN TORINO  
VIA MICHELE COPPINO 94**



*Immobile commerciale a TORINO Via Michele Coppino 94, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di 68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà` x*

*Appartamento di civile abitazione sito al piano sesto di condominio di civile abitazione di 7 piani fuori terra.*

*L'immobile è costituito da ampio locale zona giorno con angolo cottura e limitrofo balconcino verandato Camera da letto e bagno con balcone. La zona giorno ha pavimento in monocottura. La cucina ed il wc hanno pavimento e rivestimenti in monocottura La camera da letto ha pavimento di legno. I*







*Immobile commerciale a TORINO Via Michele Coppino 94, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di 68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (x).*

*Appartamento di civile abitazione sito al piano sesto di condominio di civile abitazione di 7 piani fuori terra.*

*L'immobile è costituito da ampio locale zona giorno con angolo cottura e limitrofo balconcino verandato Camera da letto e bagno con balcone. La zona giorno ha pavimento in monocottura. La cucina ed il wc hanno pavimento e rivestimenti in monocottura La camera da letto ha pavimento di legno. I serramenti interni sono recentissimi in legno i serramenti esterni in PVC. Nell'interrato è presente una cantina.*

CLASSE ENERGETICA:

*Certificazione n° 2012 100231 0005 del 4/12/2012 (scaduta). Classe. E*

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	Superficie 68 m2 x	100 %	= 68
<b>Totale:</b>	<b>68</b>		<b>68</b>

## VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava



fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



€114.920



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

€114.920

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

€114.920



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, 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
	Appartamento+ cantina	68,00	0,00	€114.920	€114.920
				€114.920	€114.920

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

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

€2.500

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

€112.420

#### 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

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

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

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni per spese condominiali (2 anni pari a circa €3.800) che resteranno a carico dell'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€108.620

**10. APPLICABILITA' ART 1 COMMI 367,377,379 L 178/2020:**

La sottoscritta non ha motivo di ritenere che tali articoli in questo caso siano applicabili

data 5/02/2025  
incaricato

il tecnico

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Elenco pratiche edilizie Isonzo 91
3. Cartellino edilizio
4. Concessione edilizia
5. Planimetria da concessione
6. Abitabilità
7. Condono veranda
8. Planimetria catastale
9. Regolamento di condominio
10. Certificazione energetica
11. Documentazione fotografica