



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

534/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Francesca Alonzo

CUSTODE:

avv. Gabriella Graglia



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFZR84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettotorinopecc.it



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 1 di 13



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 534/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Cruto 18, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **69,70** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano secondo senza ascensore all'interno di un condominio posto sulla via Cruto all'interno di un complesso recintato, al cui interno sono presenti 7 condomini indipendenti con servizio di portineria comune, spazi verdi e parcheggi. Il condominio oggetto della presente è a 4 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine. La superficie commerciale dell'unità è di circa 69 mq. Il fabbricato è situato in zona periferica nel comune di Torino nel quartiere Barriera di Milano contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno L 173, scala M, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 22 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Cruto 18, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2015 in atti dal 03/12/2015 (n. 32215/2015)

Coerenze: cortile, altra u.i.u., vano scala, cortile, altra u.i.u. avente accesso dalla scala "L".

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

69,70 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 58.932,25

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

€. 58.932,25

Data di conclusione della relazione:

10/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.



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, iscritta il 30/03/2007 a Torino1 ai nn. 10762/5644, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2014 ai nn. 38133/2014 di repertorio, trascritta il 19/01/2015 a Torino1 ai nn. 1310/994, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 16/07/2024 ai nn. 16264/2024 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Torino1 ai nn. 31999/25046, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 3 di 13



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 287,82

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 13.181,90

Ulteriori avvertenze:

La scrivente fa presente che l'immobile in questione fa parte di un condominio e di un comprensorio gestiti da amministratori differenti: i millesimi dell'intero fabbricato indicati nel regolamento del comprensorio sono pari a 165; i millesimi dell'alloggio rispetto al fabbricato sono pari ad 1/40 (spese divise in quote uguali tra i 40 alloggi).

Si specifica ancora che le spese condominiali e del comprensorio scadute ed insolute indicate pari ad € 13.181,90 sono così ripartite: € 8.097,45 per le spese ordinarie 2024-2025; € 2.864,41 per l'esercizio di riscaldamento 2024-2015 ed € 1.658,63 per le quote esercizio del comprensorio.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di proprietà delle parti comuni dello stabile compendiante la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio e dal Regolamento del Comprensorio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2007), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di atto rogito notaio dott.ssa Raffaella Poli Cappelli ai nn. 10761/5643 di repertorio, registrato il 29/03/2007 a Torino 2 ai nn. 3822

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2007), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di atto rogito notaio dott.ssa Raffaella Poli Cappelli ai nn. 10761/5643 di repertorio, registrato il 29/03/2007 a Torino 2 ai nn. 3822

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/06/1983 fino al 14/05/1996), con atto stipulato il 04/06/1983 a firma di denuncia di successione ai nn. 5505 di repertorio, trascritto il 19/06/1984 a Torino 1 ai nn. 16339/12729

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/06/1983 fino al 14/05/1996), con atto stipulato il 04/06/1983 a firma di denuncia di successione ai nn. 5505 di repertorio, trascritto il 19/06/1984 a Torino 1 ai nn. 16339/12729

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di cessione diritti reali a titolo oneroso (dal 14/05/1996 fino al 26/03/2007), con atto stipulato il 14/05/1996 a firma di atto rogito notaio dott. Francesco Gloria ai nn. 50712 di repertorio, trascritto il 07/06/1996 a Torino 1 ai nn. 13952/9379



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La scrivente comunica che da una ricerca di accesso agli atti presso il comune di Torino, risulta che le pratiche autorizzative del fabbriato e del complesso non sono più presenti presso l'archivio edilizio della città. Essendo il primo permesso di costruire del 1950, pertanto ante '67 si può presupporre la regolarità edilizia ma non essendo consultabili le pratiche edilizie la scrivente non può darne la certezza assoluta.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. 15823, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria del locale portineria del complesso edilizio, presentata il 22/08/2016 con il n. 15823 di protocollo

CILA-S N. 24223, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di efficientamento energetico con realizzazione di cappotto termico e altre coibentazioni, presentata il 24/11/2022 con il n. 24223 di protocollo

Denuncia sismica N. 20898, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglioramento sismico edificio mediante posa di intonaco strutturale sulle pareti strutturali erifacimento copertura, presentata il 20/10/2023 con il n. 20898 di protocollo

Frangivento/art.. 48 N. 3818, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di conservazione di due frangivento e condono opere interne (demolizione di un tramezzo), presentata il 12/06/1986 con il n. 3818 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzo interno atto a dividere il soggiorno con un'altra camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per la sanatoria: €.1.000,00
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica in sanatoria: €.57,75
- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

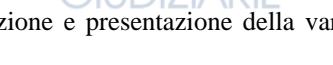
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzo interno atto a dividere il soggiorno con un'altra camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale dopo la sanatoria comunale

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

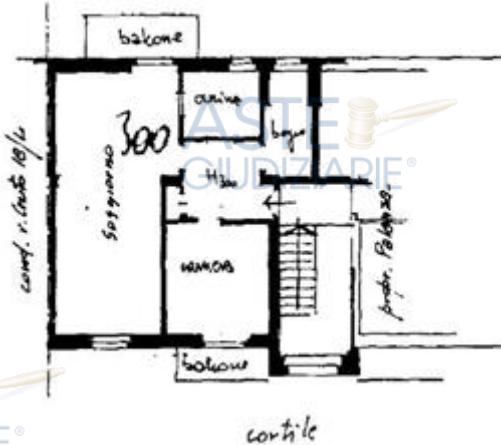
Costi di regolarizzazione:

- oneri di cassa: €.140,00
- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della variazione catastale: €.600,00





Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CRUTO 18, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Cruto 18, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **69,70 mq** per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano secondo senza ascensore all'interno di un condominio posto sulla via Cruto all'interno di un complesso recintato, al cui interno sono presenti 7 condomini indipendenti con servizio di portineria comune, spazi verdi e parcheggi. Il condominio oggetto della presente è a 4 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine. La superficie commerciale dell'unità è di circa 69 mq. Il fabbricato è situato in zona periferica nel comune di Torino nel quartiere Barriera di Milano contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

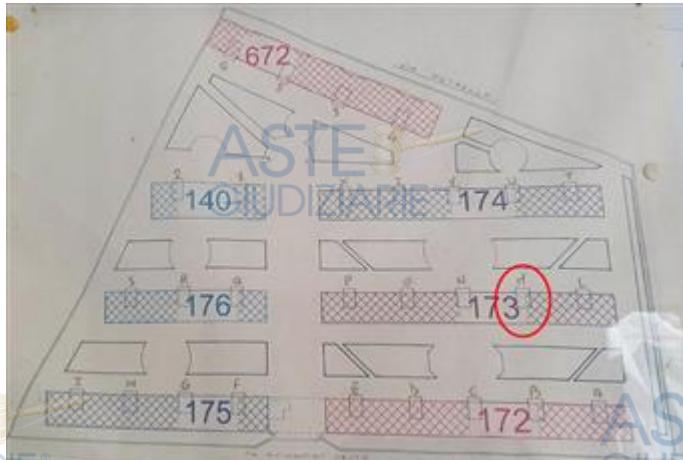
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno L 173, scala M, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 22 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Cruto 18, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/12/2015 in atti dal 03/12/2015 (n. 32215/2015)

Coerenze: cortile, altra u.i.u., vano scala, cortile, altra u.i.u. avente accesso dalla scala "L".



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 8 di 13





SERVIZI

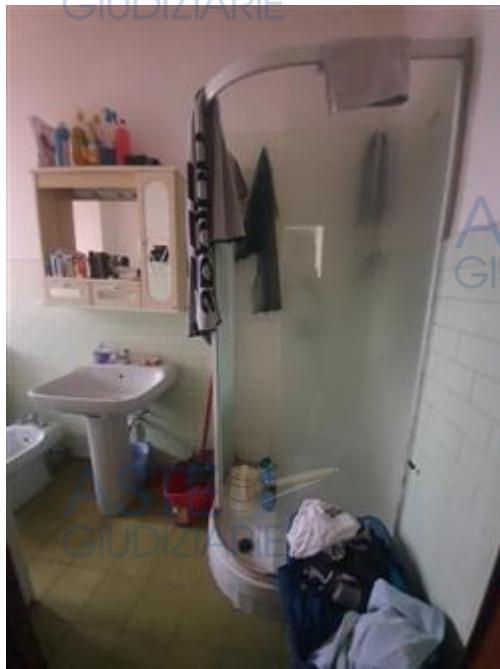
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- campo da calcio
- supermercato
- spazi verde



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, posto all'interno del consorzio con accesso pedonale e carraio dalla via Cruto, è stato realizzato con struttura in cemento armato, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra senza ascensore, oltre al piano interrato adibito a cantine all'interno di un comprensorio recintato. Le condizioni esterne del condominio sono in fase di recupero edilizio: sono presenti i ponteggi per ultimare lavori del cantiere del 110%. L'immobile oggetto della presente perizia è situato al secondo piano ed è così composto: ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere (di cui una con ingresso dal soggiorno), un wc, un piccolo ripostiglio. Completano l'immobili due balconi e una cantina. Attualmente, per via dei ponteggi esterni e dei lavori da realizzarsi non è possibile vedere i balconi, ma in quello lato soggiorno/cucina erano stati condonati due frangivento in alluminio e vetro nei due lati corti del balcone. I serramenti esterni attualmente sono in legno con vetro singolo, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle per le parti abitabili e in battutto per le cantine/depositi. Gli impianti elettrico e idrico appaiono funzionanti, il riscaldamento è di tipo centralizzato. La sottoscritta, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico e adduzione gas) prima dell'utilizzo.





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 | x | indice | = | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| alloggio | 64,00 | | 100 % | = | 64,00 |





| | | | | | |
|----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| balconi | 6,50 | x | 30 % | = | 1,95 |
| cantina | 15,00 | x | 25 % | = | 3,75 |
| Totale: | 85,50 | | | | 69,70 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

periferica/REBAUDENG;

codice zona D12;

microzona 37;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2024, indica per abitazioni civili, un intervallo di valore di €/mq. 790,00 – 1.150,00, con un valore medio pari ad €/mq. 970,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media, un intervallo di valore di €/mq. 812,00 – 1.276,00 con un valore medio pari ad €/mq. 1.044,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.000,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI -- 970,00

valori Borsino Immobiliare -- 1.044,00

valori di mercato -- 1.000,00

valore unitario medio ponderato 1.000,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:



stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato saranno, alla fine dei lavori di riqualificazione, molto buoni così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ordinaria. la scrivente consiglia lavori di lieve manutenzione ordinaria;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =

buono 1,00

stato di manutenzione dell'unità immobiliare =

ordinario 0,90

stato di occupazione al rogitto =

libero 1,00

punteggio medio totale

0,90

valore unitario medio ponderato € 1.000,00

valore unitario medio ponderato corretto € 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,70 x 900,00 = **62.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.730,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | 69,70 | 0,00 | 62.730,00 | 62.730,00 |
| | | | | 62.730,00 € | 62.730,00 € |

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

€. 3.797,75

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

€. 58.932,25

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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 58.932,25

data 10/03/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. Fabrizia Corsi

