TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

538/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Barbara Gramigna

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DURETTO Elisabetta

CUSTODE:

Avv. Girardi Simona

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Claudio Varengo

CF:VRNCLD65M25L219R
con studio in TORINO (TO) VIA ANTONIO CANOVA 17/D
telefono: 0141928321
email: studio@archimediastudio.eu
PEC: c.varengo@architettitorinopec.it

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 - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 538/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA SOANA 28, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio con struttura portante in mattoni costruito nei primi anni del 1900 e poi sopraelevato di un piano durante la fase costruttiva. E' costituito da una manica prospiciente la Via Soana che presenta una scala centrale che divide le due unità immobiliari a cui da accesso e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato ed un interrato adibito a cantine. Dal piano terreno si accede pedonalmente al cortile interno in cui è presente un basso fabbricato. La copertura del fabbricato è a struttura lignea. L'immobile è ubiato in zona semi periferica nel quartiere Barriera di Milano facende parte della Sesta Circoscrizione di Torino.

L'unità immobliare oggetto di stima è composta da un locale camera con accesso dalla via Soana; da detto locale si accede al locale soggiorno con angolo coottura e bagno. Il tutto alle coerenze: stabile di Via Soana 26, cortile, androne pedonale di accesso al vano scala e Via Soana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 322 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Soana 28, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909.

B **cantina** a TORINO VIA SOANA 28, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **59,00** mq
Locale cantinato ad uso deposito ubicato al piano interrato del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 322 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 101,95 Euro, indirizzo catastale: Via Soana 28, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: stabile vi Soana 26, corridoio comune, cortile e e via Soana

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**119,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.800,00**
Data della valutazione:	**19/12/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 15/12/2009 ai nn. 44818/9471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/07/2024 ai nn. 30928/24190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza n. 993/2009

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 insolute alla data della perizia:	**€. 139,47**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 13/07/2023), trascritto il 13/07/2023 a Torino ai nn. 30952/24015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/06/2009), con atto stipulato il 13/04/1985 a firma di Vallania ai nn. 205671/27009 di repertorio, trascritto il 11/05/1985 a Torino ai nn. 10521/8283

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 1909-1-191**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, presentata il 01/01/1909

Permesso di Costruire **N. 1909-1-772**, per lavori di modifica di facciata, presentata il 01/01/1909

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZUSA 27 . Norme tecniche di attuazione ed indici: R2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La originaria licenza edilizia del 1909 non indica la destinazione d'uso dei locali dell'unità immobiliare con riferimento al corpo A della perizia. E' stata compravenduta con atto del notaio Vallania in data 03/05/1985 riportando la descrizione di un vano con retro ad uso magazzino censita però catastalmente come abitazione di tipo popolare A/4 di numero 2 vani. Successivamente catastalmente è stato fatto un cambio d'uso da abitazione a negozio (senza cambio d'uso tramite pratica edilizia) e successivamente ancora nell'anno 2021 un cambio d'uso ad abitazione di tipo popolare A/4 , sempre senza procedere con il cambio d'uso tramite istanza edilizia.

Allo stato di fatto pertanto l'unità immobilaire è accatastata come abitazione di tipo popolare A/4 in cui risultano dal punto di vista edilizio delle difformità interne per la realizzazione di un locale antibagno e bagno con apertura di un vano finestra ed angolo cottura, da regolarizzare con istanza edilizia. Contestualmente bisogna però anche verificare, tramite il reperimento della planimetria di impianto catastale, l'effettiva originaria destinazione d'uso edilizia dei locali ed in relazione alle risultanze stabilire l'eventuale necessità e/o fattibilità di procedere contestualmente con un'istruttoria edilizia per il cambio di destinazione d'uso con l'aggravio dei relativi costi, il tutto al fine legittimare lo stato di fatto. Nell'ipotesi in cui non si ravvisasse la fattibilità di regolarizzare lo stato di fatto sarà necessario riportare l'immobile nelle condizioni originarie dello stato legittimo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

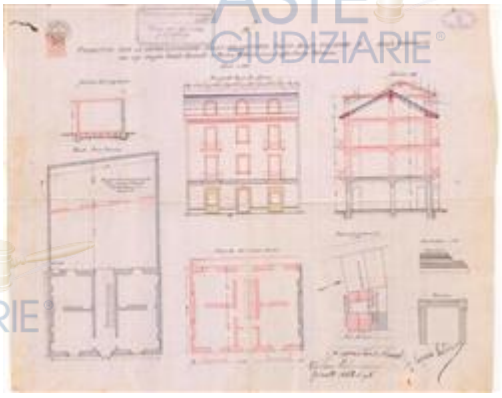
CRITICITÀ: MEDIA

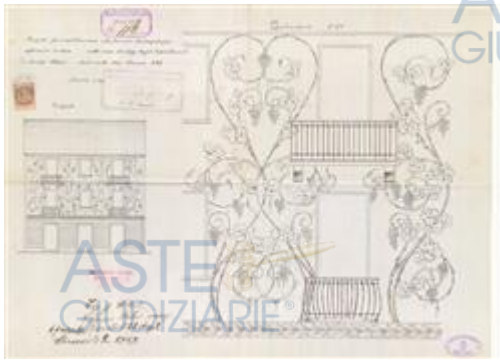
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state riscontrate le autorizzazioni edilizie per

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

l'esecuzione degl interventi di realizzazione dell'angolo cottura, dell'antibagno e del bagno. Da verificare la regolarità dell'attuale destinazione d'uso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri e costi da valutare in seguito alle risultanze. Indicativamente da 3000,00 a 10.000 Euro: €.10.000,00





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 VIA SOANA 28, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA SOANA 28, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio con struttura portante in mattoni costruito nei primi anni del 1900 e poi sopraelevato di un piano durante la fase costruttiva. E' costituito da una manica prospiciente la Via Soana che presenta una scala centrale che divide le due unità immobiliari a cui da accesso e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato ed un interrato adibito a cantine. Dal piano terreno si accede pedonalmente al cortile interno in cui è presente un basso fabbricato. La copertura del fabbricato è a struttura lignea. L'immobile è ubiato in zona semi periferica nel quartiere Barriera di Milano facende parte della Sesta Circoscrizione di Torino.

L'unità immobliare oggetto di stima è composta da un locale camera con accesso dalla via Soana; da detto locale si accede al locale soggiorno con angolo coottura e bagno. Il tutto alle coerenze: stabile di Via Soana 26, cortile, androne pedonale di accesso al vano scala e Via Soana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,40

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

m.Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 322 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Soana 28, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	scarso
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	mediocre
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI SI TROVA L'U.I.U.

INGRESSO PRINCIPALE SU: VIA VIA SOANA

PIANI FUORI TERRA 3 - PIANI INTERRATI 1

DESTINAZIONE USO LOCALI PIANO TERRENO: RESIDENZIALE

DESTINAZIONE USO LOCALI ALTRI PIANI: RESIDENZIALE

N° UIU PER PIANO: n° 2

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

N° FRONTI ESPOSTE VERSO STRADA:1

CORTILE CON ACCESSO CARRAIO: NO

Struttura portante:

struttura portante verticale in: Laterizi

orizzontamenti costituiti da solai in: laterizio e putrelle – volte in laterizio

tetto a falde inclinate con struttura portante in: legno

soletta balconi lato via con struttura pietra

soletta balconi lato cortile con struttura in pietra

Tamponamenti e rivestimenti esterni

tamponamenti esterni in muratura portante

Dotazione di impianti e servizi

impianto elettrico;

impianto idrico-sanitario;

impianto citofonico;

allacciamento all'acquedotto municipale;

allacciamento alla rete di fognatura comunale;

allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano della città;

Caratteristiche tipologiche dell'immobile di livello:Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni: Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle facciate: Discreto

DESCRIZIONE UIU OGGETTO DELLA STIMA

PIANO: Terreno

Panoramicità: No

Luminosità: Si

Rumorosità: Media

Composizione ed accessori

- N°1 CAMERA
- Soggiorno con angolo cottura
- N°1 BAGN0

Altezza dei locali: 3,40 m

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- Ingresso camera: piastrelle in gres di colore rosso
- Angolo cottura: Piastrelle di graniglia di marmo

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

- Soggiorno-Pranzo: Piastrelle di graniglia di marmo
- WC: Piastrelle in gres

Finiture interne

- soffitti dei vani intonacati e tinteggiati;
- pareti dei vani intonacate e tinteggiate;
- soglie di finestre e porte finestre in: marmo
- servizio igienico: rivestimento delle pareti con ceramica
- cucinino rivestimento delle pareti con ceramica

Serramenti interni ed esterni

- portoncino dì ingresso in ferro con specchiature in vetro non blindato
- porta finestra locale soggiorno con telaio in legno e vetri
- finestra servizio igienico con telaio in legno e vetro singolo

Serramenti interni

- porte interne in legno tamburato e vetro

Accessori servizio igienico 1

- VASO
- BIDET
- LAVABO
- DOCCIA
- IMPIANTO LAVATRICE

Accessori cucina

- lavabo con impianti sottotraccia.

Dotazione impiantistica

- impianto di riscaldamento: autonomo
- Sistema radiante con termosifoni in ghisa
- impianto elettrico interno con tubazione sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- con campanello lato portone ingresso;
- impianto a gas e

Stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare: Sufficiente con verifiche da fare sulle parti impiantistiche ed interventi di manutenzione ordinaria

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

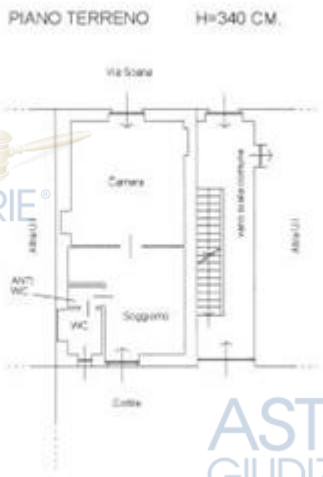
CONSISTENZA:

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
	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	**60,00**				**60,00**

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: monolocale ristrutturato
Indirizzo: Via Soana 29
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 24.000,00 pari a 960,00 Euro/mq
Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento al piano terreno da ristrutturare
Indirizzo: Via Soana 4
Superfici principali e secondarie: 35
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 19.950,00 pari a 570,00 Euro/mq

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

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 19.950,00 pari a 570,00 Euro/mq

Valore Ctu: 19.950,00 pari a: 570,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento al piano terreno

Indirizzo: Via Sesia 4

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 54.900,00 pari a 638,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.410,00 pari a 574,53 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato sarà quello sintetico comparativo che si basa sull'individuazione dei prezzi ordinari di mercato praticati sul locale mercato immobiliare per immobili con eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in relazione al valore unitario attribuibile al parametro di riferimento (metro quadrato di superficie) preso a base della valutazione.

Pertanto, con tale procedimento, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima scaturisce dal prodotto del valore unitario del parametro ordinariamente apprezzato sul locale mercato immobiliare per la consistenza dello stesso.

In sintesi si applica la formula:

Vx = Sv/Sp x p dove:

Vx = Valore del bene oggetto di stima;

Sv = Sommatoria dei valori dei beni presi a confronto;

Sp = Sommatoria dei parametri dei beni presi a confronto;

p = Parametro di riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	630,00	=	**37.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.800,00**

BENI IN TORINO VIA SOANA 28, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

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

cantina a TORINO VIA SOANA 28, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **59,00** mq
Locale cantinato ad uso deposito ubicato al piano interrato del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 322 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 101,95 Euro, indirizzo catastale: Via Soana 28, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: stabile vi Soana 26, corridoio comune, cortile e e via Soana

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale cantinato ad uso deposito ubicato al piano interrato del fabbricato con accesso dal vano scala del fabbricato

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

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
	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	**59,00**				**59,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	37.800,00	37.800,00
B	cantina	59,00	0,00	7.000,00	0,00
				44.800,00 €	**37.800,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.800,00**

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: **€. 27.800,00**

data 19/12/2024

il tecnico incaricato
Claudio Varengo

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