



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 543/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE SPA



DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***



TERZO
*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:
dr.ssa DEMARIA Paola



CUSTODE:
Ifir - Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 17/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Andrea Ribero
CF:RBRNDR71A14L219R
con studio in TORINO (TO) Corso Cairoli 12
telefono: 0117600672
email: info@studioribero.it
PEC: andrea.ribero@ingpec.eu



tecnico incaricato: Andrea Ribero
Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 543/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NICHELINO via Enrico Toti 5, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto in una zona residenziale in un condominio a 3 piani (4 f.t.). L'alloggio è collocato all'ultimo piano lato Nord-Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano 3 (4 f.t.), cantina S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 332 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 464,81 Euro, piano: S1-3

B box singolo a NICHELINO via Enrico Toti 5, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**** DATO OSCURATO ****)

Il box è collocato nel cortile interno del condominio al piano T. Sono presenti diverse autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 332 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 62,44 Euro, piano: T



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.130,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.130,00
Data della valutazione:	17/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 2 di 10





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**, registrata il 27/07/2006 a Atto notarile pubblico ai nn. RG. 40502 RP. 10029, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo capitale: 140.400,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. RG. 30198 RP. 22869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O 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: € 1.011,23

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 61

Ulteriori avvertenze:

L'ultimo consuntivo a cui si fa riferimento è dell'esercizio 2023. Non risultano esserci ulteriori spese sia ordinarie che straordinarie. L'esecutato risulta avere un saldo di 97,54€ da parte del condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta trascritta in data 27/07/2006 ai nn. 40500/25233 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi sig.ri *** DATO OSCURATO *** Risulta altresì trascritta in data 27/07/2006 ai nn. 40499/25232 accettazione tacita dell'eredità in



morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi sig.ri *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2006), con atto stipulato il 25/07/2006 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 4232/1618 di repertorio, trascritto il 27/07/2006 a Torino

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Pervenuta per successione (dal 17/12/1998 fino al 30/06/2005), registrato il 17/12/1998 a Ufficio del Registro ai nn. Rep. 84/43, trascritto il 22/03/2002 ai nn. NN. 12909/8767

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di successione (dal 17/12/1998 fino al 27/07/2006), registrato il 17/12/1998 a Ufficio del Registro, trascritto il 22/03/2002 ai nn. 12909/8767

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/27, in forza di successione (dal 30/06/2005 fino al 25/07/2006), registrato il 30/07/2005 a Ufficio del Registro ai nn. REP. 31/507, trascritto il 14/11/2005 a Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 54347/34279

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/27, in forza di successione (dal 30/06/2005 fino al 27/07/2006), registrato il 30/06/2006 a Ufficio del Registro ai nn. 31/507, trascritto il 14/11/2005 a Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 54347/34279

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La sanzione pecuniaria avente numero 81/99 avviene in seguito a sopralluogo effettuato in data 2 settembre 1999 da tecnico comunale accertando, in data 27 settembre 1999, l'assenza dell'autorizzazione amministrativa per la posa di una veranda in alluminio anodizzato color bronzo su balcone lato cortile e la sostituzione dei serramenti esterni in alluminio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova costruzione **N. 53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 18/02/1966 con il n. 53 di protocollo.

L'approvazione della commissione edilizia avviene l'8 aprile 1966

Domanda autorizzazione **N. 370**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate del condominio, presentata il 05/07/1991 con il n. 370 di protocollo, rilasciata il 08/07/1991 con il n. 56 MS di protocollo

Controllo attività urbanistico-edilizia **N. 81/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Irrogazione di sanzione pecuniaria, rilasciata il 01/10/1999 con il n. 81/99 di protocollo

N. 133/53, presentata il 09/07/1953 con il n. 133/53 di protocollo.

Abitabilità del 1 aprile 1955

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria rilevata è sostanzialmente fide-facente la planimetria autorizzata, a netto delle tre indicazioni succitate, sanabili a mezzo del deposito di una CILA in Sanatoria, stimabile ad oggi in una sanzione pari a 1000 euro oltre i costi del professionista incaricato. Tali difformità sono usualmente sanabili, comunque solo a seguito di avallo ed insindacabile giudizio dell'UTC.

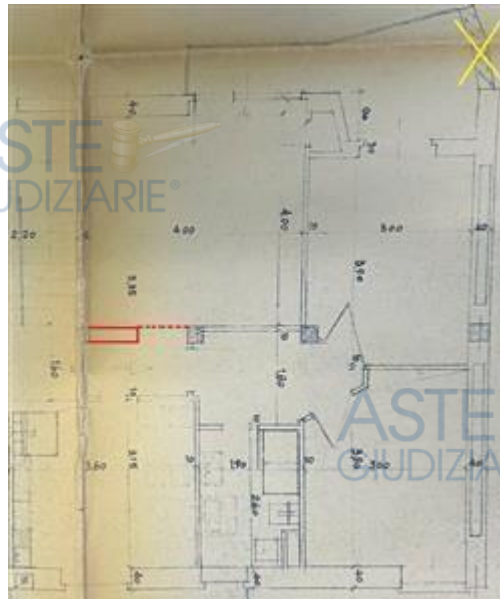
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Viene rilevato l'inserimento di una spalletta (setto) di circa 1 metro che immediatamente sulla sinistra dell'entrata divide il corridoio dal soggiorno. Sulla destra è stata eliminata la porta e parte del muro che divide il corridoio dalla cucina. Una spalla del balcone (aggettante sulla strada) è stata eliminata per esigenze condominiali dovute ad infiltrazione d'acqua. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: €1.170,00



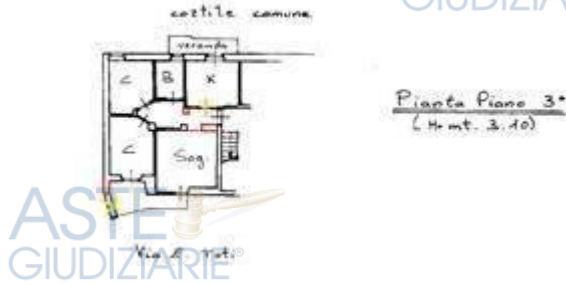
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza porta e muro entrata cucina, presenza allungamento muro soggiorno e allungamento muro corridoio. Assenza muro perimetrale su balcone gettante via E. Toti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiunta porta entrata cucina e piccola demolizione muri aggiuntivi presenti nell'entrata del soggiorno e nel corridoio centrale. Costruzione muro su balcone aggettante via E. Toti

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN NICHELINO VIA ENRICO TOTI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NICHELINO via Enrico Toti 5, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto in una zona residenziale in un condominio a 3 piani (4 f.t.). L'alloggio è collocato all'ultimo piano lato Nord-Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano 3 (4 f.t.), cantina S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 332 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 464,81 Euro, piano: S1-3



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Torino, Moncalieri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 6 di 10





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta 5 vani distinti. I 75 mq a cui si fa riferimento sono inerenti tutte le superfici, anche quelle scoperte (72 mq senza aree scoperte quali i balconi); inoltre viene considerata la cantina pertinenziale all'appartamento. Nel lato aggettante al cortile interno sul balcone è presente una veranda. Il riscaldamento risulta essere autonomo così come l'acqua calda sanitaria e la caldaia è presente sul balcone adibito a veranda. L'immobile è sprovvisto di ascensore condominiale.



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
Appartamento + cantina	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata effettuata una media sul valore e prezzo degli appartamenti presenti nelle zone limitrofe. Sono stati utilizzati diversi siti di vendita come immobiliare.it e siti per la valutazione degli immobili come il Borsino immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.300,00 = **97.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.500,00**

BENI IN NICHELINO VIA ENRICO TOTI 5

BOX SINGOLO

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 7 di 10





DI CUI AL PUNTO B



box singolo a NICHELINO via Enrico Toti 5, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box è collocato nel cortile interno del condominio al piano T. Sono presenti diverse autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 332 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 62,44 Euro, piano: T



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Torino, Moncalieri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box di 13 mq presenta all'ingresso un portone a doppia anta. Il box permette il deposito di un autoveicolo di medie dimensioni. Essendo posizionato al centro del cortile interno condominiale l'accesso con la macchina al suo interno risulta essere facilitato e di buona comodità.

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*

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 8 di 10



descrizione	consistenza		indice		commerciale
	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata effettuata una media sul valore e prezzo dei box presenti nelle zone limitrofe. Sono stati utilizzati diversi siti di vendita come immobiliare.it e siti per la valutazione degli immobili come il Borsino immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 600,00 = **7.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene effettuata un'analisi sui costi di altri immobili simili su siti come Immobiliare.it e Borsino Immobiliare. Viene effettuata una media in base alle caratteristiche dell'alloggio.

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	75,00	0,00	97.500,00	97.500,00

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 9 di 10





B	box singolo	13,00	0,00	7.800,00	7.800,00
				105.300,00 €	105.300,00 €

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

€. 1.170,00

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

€. 104.130,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 93.717,00

data 17/02/2025



il tecnico incaricato
Andrea Ribero



Allegati

Allegato 1: Planimetrie catastali

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Certificato di residenza

Allegato 4: UTC

Allegato 5: Fotografie lotti

Allegato 6: Regolamento condominiale

Allegato 7: Certificazione notarile



tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 10 di 10

