



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 580/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj



CUSTODE:

Avv. Maria Cristina Albano



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Alessandra Gravante

CF:GRVLSN81B65L219Z

con studio in TORINO (TO) via Rivara 25

telefono: 3458371572

email: aleggavante@hotmail.it

PEC: alessandra.gravante@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessandra Gravante

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 580/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Parella 13, quartiere DOCKS/DORA, della superficie commerciale di **138,42** mq per la quota di:

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

In zona periferica del Comune di Torino, oggetto negli ultimi anni di riqualificazione, appartamento ubicato al piano 4° (5 f.t.) in condominio di civile abitazione sprovvisto di ascensore.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in normali condizioni manutentive, così come l'unità immobiliare vera e propria.

L'alloggio posto all'ultimo piano, oltre al piano soffitte, dotato di tre arie, è composto da: ingresso, bagno, cucina, tre camere e balconi di cui uno verandato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° f.t.), ha un'altezza interna di circa 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1125 particella 157 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 145 mq, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: via Parella 13, piano: 4° (5° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 51 n 763 sub 19 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/03/2006 Pratica n. TO0099662 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 52363.19/2006)
Coerenze: alloggio: via Parella, altro stabile, cortile condominiale comune, vano scala, altro alloggio del piano e via Cervino soffitta: via Cervino, altra soffitta, corridoio comune e altra soffitta. cantina: via Cervino, altra cantina, corridoio comune e altra cantina
Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare i locali accessori, quali cantina e soffitta in quanto il debitore era sprovvisto delle chiavi di accesso.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1929 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.619,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.761,90
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 31/10/2024 l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli di seguito elencate sono riportate nella relazione notarile prodotta da parte procedente e verificate dalla sottoscritta, ad eccezione della nota di trascrizione 29251/37565 del 06/09/2023. Le ricerche sono state effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ ed eseguite per nominativo, inserendo i dati degli esecutati e dei precedenti proprietari, andando a ritroso nel ventennio.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Il costo della cancellazione delle trascrizioni di pignoramento, avverrà a tasso fisso pari ad €/cad 200,00 di imposta ipotecaria, oltre € 59,00 di imposta di bollo ed € 35,00 di tasso ipotecaria, per un totale di € 294,00 a trascrizione x n.4 = € 1.176,00 totale oneri per la cancellazione dei pignoramenti

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, se emessa a favore di un Istituto di Credito, pertanto rientrante nel D.P.R. 23/09/73 n.601, sarà solamente di € 35,00

Dalla ricerca effettuata presso il sito Sistemapiemonte, usi civici Regione Piemonte, il fabbricato comprendente i beni oggetto di esecuzione immobiliare non è gravato da usi civici.



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** cancellata, stipulata il 10/05/2007 a firma di Rogito notaio Caruso Claudio ai nn. 1619/1305 di repertorio, iscritta il 07/06/2007 a Torino¹ ai nn. 7589/30072, a favore di *** DATO





OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 229.500,00.

Importo capitale: 153.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la piena proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19).

Comunicazione n. 2631 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/02/2009. Cancellazione totale eseguita in data 26/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/02/2009 a firma di Rogito notaio Caruso Claudio ai nn. 4862/3914 di repertorio, iscritta il 18/03/2009 a Torino1 ai nn. 2055/10433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la piena proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19).

Annotazione presentata il 10/02/2011 reg. particolare n.730 e n. 4825, surrogazione ai sensi dell'art. 1202 cc e art. 120 quater T.U.B. 385/93. **DA CANCELLARE TOTALMENTE**

ipoteca **volontaria** cancellata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 128.000,00.

Importo capitale: 64.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a bene non oggetto di esecuzione immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 14056/2021 di repertorio, trascritta il 25/11/2021 a Torino1 ai nn. 37389/50895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la quota di 1/2 della piena proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19).

DA CANCELLARE TOTALMENTE

pignoramento, stipulata il 21/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 15590/2023 di repertorio, trascritta il 06/09/2023 a Torino1 ai nn. 29252/37566, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la quota di 1/2 della proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19).

DA CANCELLARE TOTALMENTE

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 15587/2023 di repertorio, trascritta il 06/09/2023 a Torino1 ai nn. 29251/37565, a favore di *** DATO OSCURATO





***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la quota di 1/2 della proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19).

DA CANCELLARE TOTALMENTE, da relazione notarile il soggetto contro è stato indicato erroneamente

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Corte di Appello di Torino ai nn. 13876/2023 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Torino l ai nn. 29568/38004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la piena proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19).

DA CANCELLARE TOTALMENTE

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:	€. 1.278,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 16.646,48
Millesimi condominiali:	65

Ulteriori avvertenze:

L'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali insolite, relative all'anno di gestione (non solare) in corso, rispetto al decreto di trasferimento e all'anno precedente.

Successivamente alla richiesta della sottoscritta, inoltrata a mezzo mail, l'amministratrice condominiale (sig.ra Luciana Gallo), faceva pervenire a mezzo posta raccomandata il regolamento di condominio e la ripartizione delle spese condominiali in data 03/03/2025.

Le spese di gestione, da rendiconto per l'anno 2022/2023, per i beni oggetto di esecuzione immobiliare a € 1.162,07 mentre per l'anno 2023/2024 € 1.394,41.

Le spese di gestione annue, sopra indicate sono state determinate dalla media aritmetica del valore dei rendiconti, mentre l'importo delle spese condominiali scadute sono state riportate dall'amministratrice condominiale.

Alloggio, cantina e soffitta- millesimi 65,00.

L'amministratrice condominiale dichiarava che alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie.

Il regolamento di condominio non riporta particolari vincoli, s'invitano gli interessati a prendere visione completa del documento.

Dalla ricerca effettuata presso il sito Sistemapiemonte, usi civici Regione Piemonte, il fabbricato comprendente i beni oggetto di esecuzione immobiliare non è gravato da usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





Alla data dei pignoramenti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare erano intestati per la quota di 1/2 cadauno della proprietà ai due esecutati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2007), con atto stipulato il 10/05/2007 a firma di rogito notaio Claudio Caruso ai nn. 1618/1304 di repertorio, trascritto il 07/06/2007 a Torino1 ai nn. 17417/30071.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare, per la piena proprietà. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1991 fino al 24/03/2007), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di notaio Ioli Giovanna ai nn. 120879 di repertorio, trascritto il 16/01/1991 a Torino1 ai nn. 2300/2915.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1991 fino al 24/03/2007), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di notaio Ioli Giovanna ai nn. 120879 di repertorio, trascritto il 16/01/1991 a Torino1 ai nn. 2300/2915.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 24/03/2007 fino al 07/06/2007), con atto stipulato il 07/03/2007 a firma di notaio Caruso Claudio ai nn. 52188/6694 di repertorio, trascritto il 24/03/2007 a Torino1 ai nn. 8559/15036.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 24/03/2007 fino al 07/06/2007), con atto stipulato il 07/03/2007 a firma di notaio Caruso Claudio ai nn. 52188/6694 di repertorio, trascritto il 24/03/2007 a Torino1 ai nn. 8559/15036.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione immobiliare. Alloggio sito nel Comune di Torino, via Parella 13, N.C.E.U. Fg 1125 n 157 sub 19 (ex Fg 51 n 763 sub 19)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato redatto a seguito di consultazione telematica sul sito Torino Facile, EdificaTo, consultazione pratiche edilizie per nominativo, indirizzo e maglia. Successivamente sono state effettuate due sessioni presso l'archivio edilizio del Comune di Torino, ufficio tecnico.

L'intero edificio è stato edificato alla fine degli anni '20 del secolo scorso.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torino sono state rinvenute due pratiche edilizie, precedentemente oggetto di vigilanza edilizia ed esattamente prot. 2000-4-661 e 1992-4-136. I suddetti fascicoli sono collegati alla pratica 2000/01/463 la quale è passata con parere favorevole.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 327, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione





casa, presentata il 01/01/1929 con il n. 1929-1-294 di protocollo, rilasciata il 16/03/1929.
Il titolo è riferito solamente a Tutto il fabbricato sito nel Comune di Torino, via Parella 13

Licenza N. **1150**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 30/06/1971 con il n. 1971-1-20243 di protocollo, rilasciata il 27/09/1971.

Il titolo è riferito solamente a Portineria stabile via Parella 13, piano rialzato.

Apertura di porta finestra preesistente, trasformazione di vani mediante muri divisorii, realizzazione bagno

Istruttoria per opere interne art.48 L.47/85 N. **1985-9-19710**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione balconi, presentata il 02/12/1985 con il n. 1985-9-19710 di protocollo, rilasciata il 02/12/1985.

Il titolo è riferito solamente a istruttoria per regolarizzazione balconi

Adeguamento centrale termica N. **4063**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento centrale termica, presentata il 12/09/1990, rilasciata il 02/04/1992 con il n. 4063 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locale centrale termica

Autorizzazione edilizia N. **1444**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto di copertura, presentata il 06/07/1992 con il n. 1992-1-2790 di protocollo, rilasciata il 02/09/1992 con il n. 1444 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a rifacimento manto di copertura senza modificazioni tipologiche e sostituzione orditura in legno con mantenimento tipologico e quote.

Autorizzazione edilizia N. **584**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di art.13 legge 47/85 scala accesso centrale termica, presentata il 17/01/2000 con il n. 2000-1-463 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a conservazione opere abusive di centrale termica (formazione nel cortile di scala di accesso alla centrale termica

D.I.A. art. 22 D.P.R. 380/01 (commi 1-2), manutenzione straordinaria facciate lato strada N. **2005-9-1463**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di risanamento e tinteggiatura facciate lato strada e frontespizio, presentata il 25/01/2005 con il n. 2005-9-1463 di protocollo.

Fine lavori presentata il 07/07/2005

D.I.A art. 22 DPR 380/01 (commi 1-2) N. **640**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne per adeguamento per persone con ridotte o impedita capacità motoria, presentata il 19/01/2006 con il n. 2006-9-640 di protocollo, rilasciata il 22/02/2006.

Il titolo è riferito solamente a intervento ai sensi dell'art.4 delle NUEA del PRG vigente e s.m.i. L.457/78 consistente in modifiche interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Testo Vigente riferito alla data di approvazione del PRG del 24 maggio 1995, Testo Vigente con l'indicazione del provvedimento o provvedimenti di modifica [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, l'immobile ricade in zona Area normativa R3 Residenza. Norme tecniche di attuazione ed indici:

H max: come da R. E.

Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10

Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5

Rispetto del filo stradale o del filo edilizio



Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. $\leq 0,6$ mq/mq)

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Allegata alla relazione si riporta stralcio di P.R.G.C., si invitano comunque eventuali aggiudicatari di prendere visione dell'intero documento.

Testo adottato in salvaguardia in corso di approvazione con l'indicazione del provvedimento di modifica [*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino, adottata il 14/02/2011 - Testo coordinato al 30 Settembre 2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione veranda, balcone lato cortile (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 artt. 22-23-36bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: art.36 del D.P.R. 380/01 La sanzione per la regolarizzazione dell'opera eseguita abusivamente è compresa tra € 1032,00 a € 10320,00 secondo l'art. 36 bis c.5 lettera b p.I. Pertanto i costi della regolarizzazione devono intendersi indicativi L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

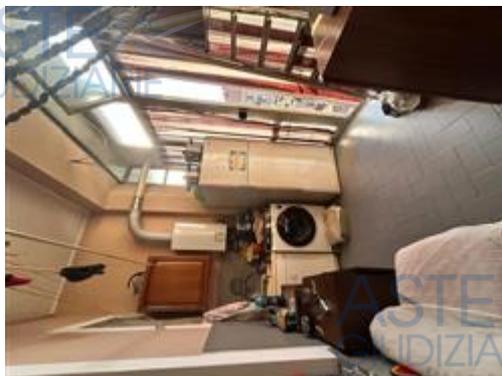
Costi di regolarizzazione:

- onorari professionista : €2.000,00
- sanzione: €5.320,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a veranda.

Per sanare la realizzazione della veranda occorre presentare nei casi di fabbricati composti da più unità immobiliari, istanza di Progetto tipo verande, da depositare mediante piattaforma MUDE, come richiesta di parere preventivo. La procedura è prevista dall'art.36 del D.P.R. 380/01 per immobili non soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione della veranda ed alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. E' previsto il rilascio di un provvedimento amministrativo definito "presa d'atto" a chiusura del procedimento.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza rappresentazione veranda su balcone lato cortile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri e diritti: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

Questa situazione è riferita solamente a presentazione nuovo accatastamento.

A seguito della regolarizzazione urbanistico/edilizia sarà necessario predisporre e presentare nuovo accatastamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA PARELLA 13, QUARTIERE DOCKS/DORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO via Parella 13, quartiere DOCKS/DORA, della superficie commerciale di **138,42** mq per la quota di:

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

In zona periferica del Comune di Torino, oggetto negli ultimi anni di riqualificazione, appartamento ubicato al piano 4° (5 f.t.) in condominio di civile abitazione sprovvisto di ascensore.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in normali condizioni manutentive, così come l'unità immobiliare vera e propria.

L'alloggio posto all'ultimo piano, oltre al piano soffitte, dotato di tre arie, è composto da: ingresso, bagno, cucina, tre camere e balconi di cui uno verandato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° f.t.), ha un'altezza interna di circa 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1125 particella 157 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 145 mq, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: via Parella 13, piano: 4° (5° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 51 n 763 sub 19 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/03/2006 Pratica n. TO0099662 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 52363.19/2006)
- Coerenze: alloggio: via Parella, altro stabile, cortile condominiale comune, vano scala, altro alloggio del piano e via Cervino soffitta: via Cervino, altra soffitta, corridoio comune e altra soffitta. cantina: via Cervino, altra cantina, corridoio comune e altra cantina





Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare i locali accessori, quali cantina e soffitta in quanto il debitore era sprovvisto delle chiavi di accesso.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1929 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

musei
supermercato
palestra



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 400 MT
aeroporto distante 13 KM
autobus distante 200 MT
tangenziale distante 12 KM
superstrada distante 3 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: blindato
infissi esterni: realizzati in legno e vetro camera. dotati di gelosie
infissi interni: realizzati in legno tamburato e vetro
manto di copertura: realizzato in orditura in legno. a falde, in buono stato
pavimentazione interna: realizzata in cotto, ceramica e finto palchetto
rivestimento interno: posto in cucina, bagno e camere realizzato in ceramica. in ogni camera da letto è posizionata una vasca da bagno, in corrispondenza della quale è presente un rivestimento a muro





scaie: con rivestimento in marmo, cementine e pietra

Degli Impianti:

citofonico:

termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa con termovalvole conformità: conforme

Delle Strutture:

solai: muratura



nella media

nella media

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[390.2 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2012 2034730260 registrata in data 03/10/2012



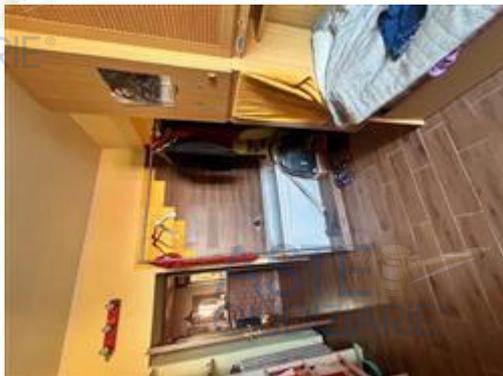
CONSISTENZA:

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*



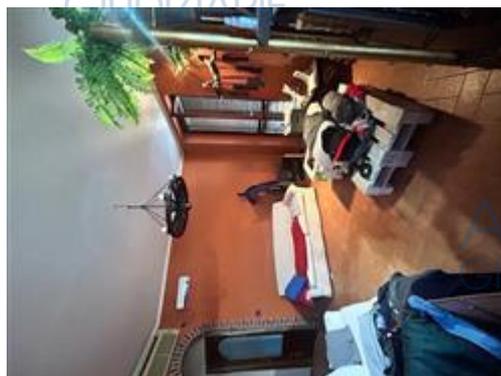
descrizione	consistenza		indice		commerciale
balconi	12,16	x	30 %	=	3,65
cantina	14,52	x	25 %	=	3,63
soffitta	8,20	x	25 %	=	2,05
balcone verandato	8,18	x	50 %	=	4,09
alloggio	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	168,06				138,42



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio ristrutturato arredato, piano ultimo, si ascensore

Indirizzo: via Parella n°5

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio completamente ristrutturato, piano quarto, si ascensore

Indirizzo: via Pont

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.490,57 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio ottime condizioni, piano terra, no ascensore

Indirizzo: via Parella n°5

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.318,58 Euro/mq

Distanza: 10.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (26/02/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita sulla base della documentazione depositata agli atti, reperita dalla sottoscritta e dalle risultanze del sopralluogo effettuato.

Globalmente la valutazione si è basata sul valore di mercato degli immobili, desunto sia da indagini di mercato eseguite in zona, per vendite di fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, mediando tali dati sulla base della personale esperienza della scrivente, sia in funzione delle caratteristiche precipue degli immobili da stimare, con particolare riferimento alla loro tipologia, vetustà, ubicazione, condizioni di uso e manutenzione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di vendita di un bene, e viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore unitario attribuibile ai beni oggetto di stima, rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto bisogna tenere conto del mercato immobiliare e degli aspetti precedentemente esaminati nel capitolo della descrizione immobiliare, come: l'ubicazione, lo stato manutentivo, i materiali edilizi impiegati ecc. Nello specifico si è posto l'accento sul normale stato di manutenzione sia dell'intera palazzina sia dell'unità immobiliare vera e propria, sulle finiture, sulla vista panoramica sulla collina torinese e per contro sulla mancanza di ascensore.

In ultimo ma non meno importante sono state considerate le irregolarità edilizie e catastali dei beni, nonchè il motivo della stima, effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di vendere in tempi rapidi.

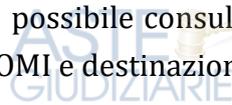




Il metodo di stima adottato dal perito è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione dei beni raffrontandoli, con specifico riferimento ai prezzi di mercato di altri beni simili. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare e all'andamento economico del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di una stima immobiliare.



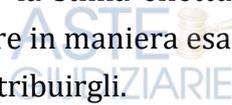
Tra le fonti che forniscono dati tecnico/economici del mercato immobiliare italiano, si ritiene di dover far particolare riferimento ai parametri contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso.



Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione, è specificato quello prevalente.



Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.



Il succitato borsino nel primo semestre dell'anno 2024, per il Comune di Torino, codice zona "D11" (zona in cui sono ubicati gli alloggi oggetto di perizia), riporta dei valori per abitazioni di tipo civile con normale stato conservativo, che oscillano tra €/mq 1.000,00/1.500,00.



Il valore degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,42 x 1.100,00 = 152.262,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia e per eventuali vizi

-1.522,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 150.739,38

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150.739,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del valore dei beni si è proceduto al metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi degli annunci immobiliari riferiti alla specifica via Parella.

Sul sito Immobiliare.it è riportato l'annuncio di vendita di un appartamento al piano terreno, ubicato proprio nello stabile di via Parella 13 con un prezzo unitario pari a circa €/mq 1.300,00.

Inoltre, si sono visionate le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

L'OMI riporta prezzi unitari di riferimento per il primo semestre dell'anno 2024, per zona "Periferica/SPINA/DOCKS/DORA", codice zona D11, microzona 36, tipologia prevalente "abitazioni civili" in normale stato conservativo tra € 1.000,00/€1.500,00 ed €1.550,00/€2.300,00 per "abitazioni civili" in ottimo stato conservativo.

Sulla scorta di quanto esposto, si ritiene congruo determinare un prezzo unitario di € 1.100,00 considerando che l'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano 4° (5° f.t.) senza ascensore.

Nel caso specifico si è considerato, oltre le caratteristiche precipue degli immobili (stato di manutenzione ordinaria, vicinanza ai servizi etc), le irregolarità edilizie e catastali dei beni, nonché il motivo della stima, effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di vendere in tempi rapidi.

In ultimo, si sottolinea che si è preso atto anche del valore catastale del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it

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	138,42	0,00	150.739,38	150.739,38
				150.739,38 €	150.739,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.120,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.619,38**

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: **€. 1.211,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 16.646,48**

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: **€. 124.761,90**

data 04/03/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Gravante

