



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 617/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI



CUSTODE:

IVG

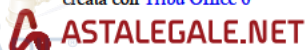


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V

con studio in TORINO (TO) via Carmagnola 9

telefono: 3389464196

email: ing.baratelli@gmail.com

PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 1 di 8





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 617/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Cuneo 6, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è parte di un fabbricato di civile abitazione elevato su quattro piani fuori terra oltre al piano interrato. La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del novecento. Il piano terreno ha destinazione commerciale di vicinato; attualmente i locali sono inutilizzati. La facciata è semplicemente intonacata e tinteggiata, i balconi su mensole sono costituiti da lastre di pietra con ringhiere in ferro. Si accede al cortile interno, ove si trova un basso fabbricato, tramite un androne carraio; dal cortile stesso si accede alla scala che presenta gradini in pietra con ringhiera in ferro lavorato e mancorrente in legno. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni sono appena accettabili.

L'alloggio oggetto di procedura è sito al terzo piano (quarto fuori terra) con accesso dal ballatoio comune ed è composto di una camera, cucina, bagno e antibagno, e wc comune posto sul ballatoio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento alle pareti della cucina e del servizio. Il serramento esterno verso cortile è quello originale mentre quello su strada è stato sostituito con uno in alluminio. Su tutti i soffitti sono visibili evidenti tracce di infiltrazioni, allo stato non attive. Nel servizio sono presenti un boiler elettrico per la produzione di acqua calda ed un ventilconvettore per il riscaldamento. Il resto dei locali non è riscaldato anche se è presente una stufa priva però dello scarico dei fumi nell'apposita canna fumaria.

È parte della proprietà una cantina al piano interrato distinta con il numero 4 alle coerenze corridoio comune, cantina 5, cortile comune, cantina 3

Le condizioni di manutenzione sono al di sotto della media.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 819 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Cuneo 6, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: condominio Gazzera, Via Cuneo, condominio Gavuzzo e cortile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

A.1 **cantina**, composto da un vano, identificato con il numero 4.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

47,00 m²





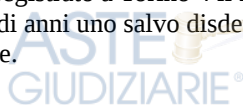
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.457,00
Data di conclusione della relazione:	02/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

L'immobile è occupato dal signor [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di locazione del 01/09/2022, registrato a Torino 4 il 23/09/2022 al numero 003109 serie 3T. Durata 4 anni con rinnovo automatico di anni uno salvo disdetta; prima scadenza al 31/08/2026. Canone di locazione €. 2400,00 annui + spese.



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, stipulata il 23/10/2015 a firma di Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 260271/25460 di repertorio, iscritta il 18/11/2015 a Torino 1 ai nn. 37653/5358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 69000.

Importo capitale: 46000.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 17221 di repertorio, trascritta il 03/09/2024 a Torino 1 ai nn. 36635/28642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 22984/2024 di repertorio, trascritta il 18/11/2024 a Torino 1 ai nn. 46577/36112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***





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:	€. 904,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.625,23
Millesimi condominiali:	23,5
Ulteriori avvertenze:	

Il regolamento di condominio, depositato con atto Notaio Borgo del 17 novembre 1950, registrato a Torino il 7 dicembre 1950 al numero 9405, non prevede vincoli particolari oltre a quelli di normale consuetudine.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 23/10/2015 a firma di Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 260270/25459 di repertorio, trascritto il 18/11/2015 a Torino 1 ai nn. 37652/27139

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 22/24, in forza di atto notarile (dal 02/04/1982 fino al 18/11/2015), con atto stipulato il 10/03/1982 a firma di Antonio Maria Marocco ai nn. 68246 di repertorio, registrato il 29/03/1982 a Torino ai nn. 14119, trascritto il 02/04/1982 a Torino 1 ai nn. 8298/6257

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di successione di [REDACTED] (dal 21/10/1982 fino al 18/11/2015), trascritto il 21/10/1982 a Torino 1 ai nn. 21591/16285

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'archivio edile del comune di Torino non è stato reperito alcun documento relativo al permesso di costruzione originale

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **100127200000233772013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione bagno con accesso da antibagno, presentata il 06/11/2013 con il n. 100127200000233772013 di protocollo, rilasciata il 06/11/2013.

Non è reperibile documentazione relativa alla costruzione del fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il servizio interno realizzato dietro presentazione della Cila del 06/11/2013 manca dell'antibagno, come indicato nel progetto. E' necessario ottemperare a quanto previsto nella suddetta Cila.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: formazione di antibagno come da CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni d'ilegge

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

BENI IN TORINO VIA CUNEO 6, QUARTIERE AURORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Cuneo 6, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è parte di un fabbricato di civile abitazione elevato su quattro piani fuori terra oltre al piano interrato. La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del novecento. Il piano terreno ha destinazione commerciale di vicinato; attualmente i locali sono inutilizzati. La facciata è semplicemente intonacata e tinteggiata, i balconi su mensole sono costituiti da lastre di pietra con ringhiere in ferro. Si accede al cortile interno, ove si trova un basso fabbricato, tramite un androne



carraio; dal cortile stesso si accede alla scala che presenta gradini in pietra con ringhiera in ferro lavorato e mancorrente in legno. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni sono appena accettabili.

L'alloggio oggetto di procedura è sito al terzo piano (quarto fuori terra) con accesso dal ballatoio comune ed è composto di una camera, cucina, bagno e antibagno, e wc comune posto sul ballatoio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento alle pareti della cucina e del servizio. Il serramento esterno verso cortile è quello originale mentre quello su strada è stato sostituito con uno in alluminio: Su tutti i soffitti sono visibili evidenti tracce di infiltrazioni, allo stato non attive. Nel servizio sono presenti un boiler elettrico per la produzione di acqua calda ed un ventilconvettore per il riscaldamento. Il resto dei locali non è riscaldato anche se è presente una stufa priva però dello scarico dei fumi nell'apposita canna fumaria.

E' parte della proprietà una cantina al piano interrato distinta con il numero 4 alle coerenze corridoio comune, cantina 5, cortile comune, cantina 3

Le condizioni di manutenzione sono al di sotto della media.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 819 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Cuneo 6, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: condominio Gazzera, Via Cuneo, condominio Gavuzzo e cortile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[267,4544 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20152109480033 registrata in data 25/09/2015

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
Alloggio	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

ACCESSORI:

cantina, composto da un vano, identificato con il numero 4.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Comune di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,00	0,00	37.600,00	37.600,00
				37.600,00 €	37.600,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 7.520,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.080,00**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

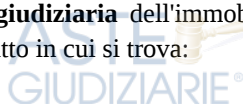
€. **623,00**

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:

€. **28.457,00**



data 02/10/2025

il tecnico incaricato

Riccardo Baratelli

