



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 643/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Dott. Raffaele PETRARULO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ivano Bonanno

CF:BNNVNI71L20L219P

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: info@studiotecnicobds.it

PEC: ivano.bonanno@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Ivano Bonanno

Pagina 1 di 21





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 643/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Strada di Soperga 324 interno 6, quartiere Colle di Superga, della superficie commerciale di **155,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

La porzione di fabbricato in oggetto (costituente il LOTTO 1) è all'interno di un aggregato di vecchia costruzione, probabilmente risalente a fine 1800. Si colloca nell'ambito della collina di Superga ma, non gode della panoramicità riservata ad altri immobili limitrofi nello stesso ambito collinare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 6, ha un'altezza interna di PT da m. 2,25 a m. 3,05; P1 da m. 1,54 a m. 2,46. Identificazione catastale:

- foglio 1199 particella 60 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Strada di Soperga n. 324 interno 6, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per esatta rappresentazione U.I. del 10/07/2003 Pratica n. 666323 in atti dal 10/07/2003
- Coerenze: area particella 64, edificio particella 59, passaggio privato a nord, edificio particella 80 dello stesso Foglio 1199.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.000,00
Data della valutazione:	11/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Occupato dal debitore e dai propri famigliari *** DATO OSCURATO *** nata a Riga (Lituania) il 28/12/1976 (moglie) e *** DATO OSCURATO *** nata a Chieri (TO) il 22.12.2003 (figlia).



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 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 47278/20819 di repertorio, iscritta il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53536/14256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/10/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 4082/11016 di repertorio, iscritta il 25/10/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 40552/6537, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 159.643,94.

Importo capitale: € 79.821,97.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 9268/11022 di repertorio, iscritta il 16/03/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn.





10884/1891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 516.201,72.

Importo capitale: € 258.100,86.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/07/2024 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 11675/11024 di repertorio, iscritta il 31/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32923/4904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 445.992,10.

Importo capitale: € 222.996,05.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 17991 di repertorio, trascritta il 27/09/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 38353/29894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale Ordinario di Torino.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

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: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è compreso all'interno di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Atto di vendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto Morano ai nn. 47277/20818 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 12729 Volume 1T, trascritto il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53535/32486.

Con riferimento all'immobile pignorato ed oggetto della presente in Comune di Torino (TO) censito a C.F. al Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà + 1/2 nuda proprietà, in forza di Atto di vendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto Morano ai nn. 47277/20818 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 12729 Volume 1T, trascritto il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53535/32486.

Con riferimento all'immobile pignorato ed oggetto della presente in Comune di Torino (TO) censito a C.F. al Foglio 1199 particella 60 subalterno 1



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 25/06/1993 fino al 09/10/2006), con atto stipulato il 25/06/1993 a firma di Notaio Mario Quirico ai nn. 37860/11378 di repertorio, registrato il 07/07/1993 a Ufficio del Registro di Torino Atti Pubblici ai nn. 14856 serie IV, trascritto il 08/07/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16209/10766.

Riferito, tra altro, a fabbricato rurale distinto a Catasto Terreni al Foglio 1199 particella 60 denunciato a Catasto Urbano in data 23.12.1981 Prot. n. 6246

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 25/06/1993 fino al 09/10/2006), con atto stipulato il 25/06/1993 a firma di Notaio Mario Quirico ai nn. 37860/11378 di repertorio, registrato il 07/07/1993 a Ufficio del Registro di Torino Atti Pubblici ai nn. 14856 serie IV, trascritto il 08/07/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16209/10766.

Riferito, tra altro, a fabbricato rurale distinto a Catasto Terreni al Foglio 1199 particella 60 denunciato a Catasto Urbano in data 23.12.1981 Prot. n. 6246



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO) hanno consentito di accertare che l'edificio in Torino (TO) - Strada Soperga n. 324 comprendente l'interno 6 è di remota costruzione e non sono presenti agli atti pratiche relative all'edificazione.

Non risulta agli atti l'abitabilità/agibilità dell'edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Interventi di manutenzione straordinaria della copertura unità immobiliare in Torino Strada Superga n. 324/6 N. 1998/1/6877, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tetto, presentata il 14/05/1998 con il n. 1998/1/6877 di protocollo, rilasciata il 24/07/1998 con il n. 694 di protocollo.

Autorizzazione ad eseguire il rifacimento del tetto a copertura di edificio residenziale senza modificazioni tipologiche o di quota ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/89.

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. 2000/9/13279, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna ai piani terreno e primo Comune di Torino





- Strada Superga n. 324 interno 6, presentata il 30/08/2000 con il n. 2000/9/13279 di protocollo.
La pratica non prevede istruttoria con rilascio provvedimento. Verificata positiva in atti dal 20/09/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995 e s.m.e.i., l'immobile ricade in zona ZVPE (zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare). Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F. 0.0010 mq/mq. Immobile compreso tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati all'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale a progetto indicato a PT come bagno è stato di fatto adattato a camera, pur non avendone i requisiti (dimensione ed aerazione). Il locale indicato a progetto come lavanderia è stato di fatto trasformato in bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In parte mediante pratica edilizia in sanatori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

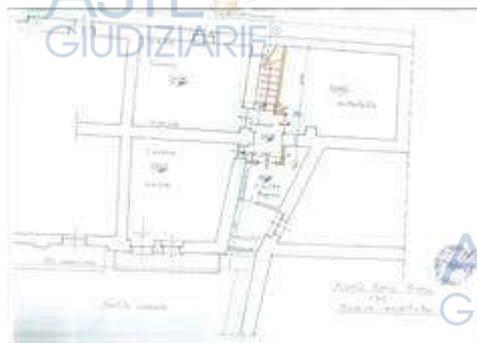
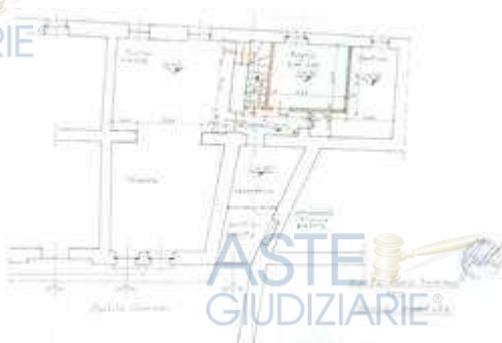
Costi di regolarizzazione:

- Tributi, sanzioni, diritti di segreteria ed onorario del professionista: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Regolarizzazione solo per la lavanderia modificata a bagno.

Non regolarizzabile il bagno di fatto adattato a camera.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione locali (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio a seguito della presentazione pratica edilizia.



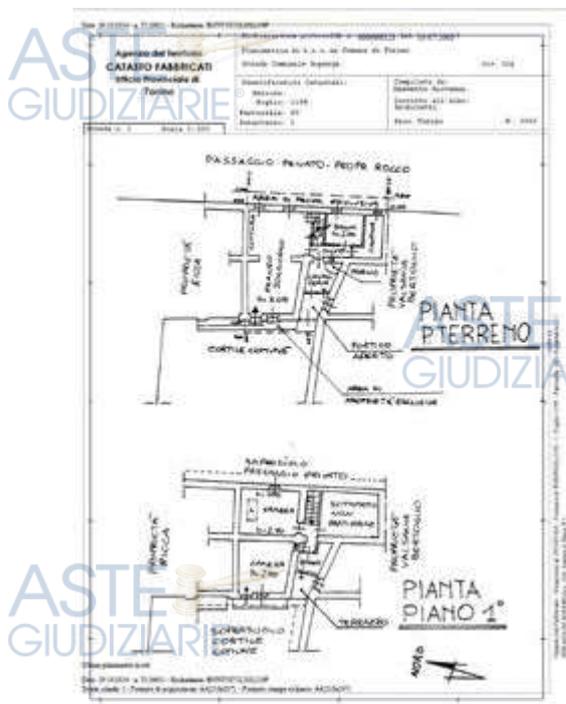


L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi ed onorario del professionista: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN TORINO STRADA DI SOPERGA 324 INTERNO 6, QUARTIERE COLLE DI SUPERGA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO Strada di Soperga 324 interno 6, quartiere Colle di Superga, della superficie commerciale di **155,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***





La porzione di fabbricato in oggetto (costituente il LOTTO 1) è all'interno di un aggregato di vecchia costruzione, probabilmente risalente a fine 1800. Si colloca nell'ambito della collina di Superga ma, non gode della panoramicità riservata ad altri immobili limitrofi nello stesso ambito collinare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 6, ha un'altezza interna di PT da m. 2,25 a m. 3,05; P1 da m. 1,54 a m. 2,46. Identificazione catastale:

- foglio 1199 particella 60 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Strada di Soperga n. 324 interno 6, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per esatta rappresentazione U.I. del 10/07/2003 Pratica n. 666323 in atti dal 10/07/2003
Coerenze: area particella 64, edificio particella 59, passaggio privato a nord, edificio particella 80 dello stesso Foglio 1199.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Basilica di Superga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. 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:

Gli accertamenti eseguiti in data 09/01/2025 presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).





Dalla Strada Soperga n. 324 si perviene ad area cortilizia comune all'aggregato e quindi, alla porzione pignorata che si eleva a due piani fuori terra (piano terreno e piano primo sottotetto). Detta porzione prospetta anche su passaggio a monte. I prospetti sono rifiniti in intonaco tinteggiato. Il balcone ed il terrazzino, poggiano su soletta in c.a. e dispongono di ringhiera. Il tetto presenta struttura ed orditura in legno con tegole in cattivo stato di conservazione.

La conformazione della porzione è irregolare ed i locali interni sono per lo più di forma trapezoidale. Entrando ci si immette direttamente nel soggiorno dove è ricavata una zona cottura. Sulla destra del soggiorno vi è la scala (con pedate in legno) per l'accesso al piano primo sottotetto e l'accesso al disimpegno. Da quest'ultimo si perviene ad un locale (impropriamente utilizzato come camera), ad un bagno (licenziato lavanderia) ed alla cantina.

Le pavimentazioni al piano terra (bagno e cantina compresi) sono in piastrelle di gres porcellanato di tonalità marrone posate in diagonale con soluzione di continuità. La zona cottura è parzialmente rivestita in piastrelle di ceramica; sono presenti lavabo incassato in componente d'arredo (e quindi asportabile), gli attacchi per gli elettrodomestici.

Il bagno a piano terra (già lavanderia) prospetta e affaccia (tramite porta e finestra) verso il tratto di portico aperto in proprietà. E' parzialmente rivestito in piastrelle di ceramica e dispone di apparecchi igienico-sanitari quali: piccolo lavatoio, vaso a sedile con vaschetta incassata, bidet e piatto doccia con box in vetro. Sono presenti gli attacchi per lavatrice ed asciugatrice.

Il locale a PT destinato a bagno sull'ultimo elaborato di progetto, è di fatto impropriamente allestito a camera, non avendone i requisiti in quanto non rispetta le disposizioni in materia edilizia di superficie calpestabile e di superficie aereo-illuminante.

La scala, rifinita con pedate in legno, che si sviluppa dal soggiorno, consente l'accesso al primo piano sottotetto.

Il piano primo sottotetto si compone di un piccolo disimpegno, due camere (una con finestra e l'altra con balcone), di bagno con terrazzino e di un locale sottotetto non abitabile in cui è stata collocata la caldaia a GPL per il riscaldamento dell'intera unità immobiliare.

Sui soffitti di tutti i locali che compongono il piano, sono evidenti muffe, macchie ed in alcuni casi distacco della pellicola di tinteggiatura, riferibili ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto soprastante.

Le camere sono pavimentate in parquet di tipologia diversa.

Il bagno a piano primo sottotetto affaccia sul terrazzino per mezzo di porta-finestra; è pavimentato e rivestito a parete parzialmente in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Sono presenti tutti gli apparecchi igienico-sanitari quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino incassato in top d'arredo (e quindi asportabile), bidet e piatto doccia (interna a nicchia) con anta in vetro.

L'alloggio dispone di impianto di riscaldamento (con termosifoni collocati nei diversi ambienti abitabili) ed acqua calda sanitaria con caldaia a GPL collocata nel locale sottotetto non abitabile. Da quanto riferito dagli occupanti, il bombolone GPL è interrato e collocato in area cortilizia. A piano terra nella zona soggiorno/angolo cottura, è presente anche una predisposizione per stufa a pellet o legna.

I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno e doppi vetri con ante esterne in legno. I serramenti esterni del bagno a piano primo sottotetto sono in alluminio bianco con vetri camera. Le porte interne sono in legno tamburato e vetri.

La porzione di fabbricato presenta finiture di tipo moderno, con una ristrutturazione risalente ai primi anni del 2000. Tuttavia, il tetto necessita di una manutenzione straordinaria in quanto tutti i soffitti del piano primo presentano diffuse zone con muffa e macchie di infiltrazione che si manifestano soprattutto nei periodi di pioggia intensa.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

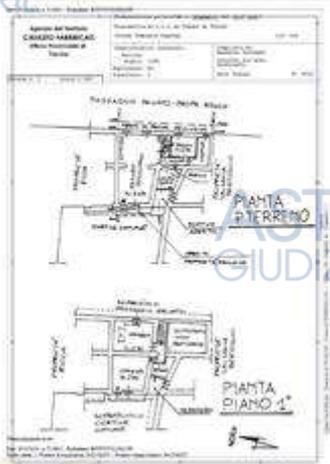
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - parte abitativa	76,28	x	100 %	=	76,28
Piano Terra - Cantina	9,34	x	30 %	=	2,80
Piano Terra - aree di proprietà esclusiva	17,67	x	10 %	=	1,77
Piano Primo sottotetto - parte abitativa	64,16	x	100 %	=	64,16
Piano Primo - sottotetto non abitabile	21,83	x	30 %	=	6,55
Piano Primo - Terrazzino	3,70	x	50 %	=	1,85
Piano primo - balcone	4,65	x	50 %	=	2,33
Totale:	197,63				155,73

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "distoTMD5".

La porzione immobiliare pignorata è all'interno di un segmento di mercato particolare. Le quotazioni di mercato degli immobili sulla Collina di Superga sono molto variabili anche in funzione della panoramicità. Gli asking price rilevati non potevano essere assimilabili e comparabili con il subject oggetto della presente perizia.

Al fine di ritrovare una quotazione a mq. congrua alla tipologia di immobile oggetto di valutazione, si sono esaminati: il Borsino Immobiliare Furbatto anno 2024 (che ha rilevato prezzi di immobili venduti dallo studio Furbatto ed anche per consultazione atti notarili) rilevando per la Collina di Superga valori molto variabili da € 3.000,00/mq. per immobili signorili ad € 1.700,00/mq per immobili medi ed il portale del borsino immobiliare.it ove si sono rilevate le quotazioni per la seconda fascia oscillanti tra € 1.261,00 ed € 1.454,00.

Nel caso in esame, nella valutazione a corpo si sono considerati fattori intrinseci all'immobile riferibili alla distribuzione planimetrica ed allo stato manutentivo del tetto. In particolare, il tetto si presenta in condizioni precarie ed è causa di infiltrazioni al primo piano sottotetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 140.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 140.000,00**





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Furbatto e il Borsino Immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,73	0,00	140.000,00	140.000,00
				140.000,00 €	140.000,00 €



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

€. 3.700,00

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

€. 136.300,00



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:

€. 13.630,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 5.000,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 670,00

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

€. 117.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 643/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B a TORINO Strada di Soperga 324, quartiere Colle di Superga, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato insistente sulla particella 72 del Foglio 1199 è costituita da basamento in c.a e da struttura in ferro e lamierato parzialmente aperta che si presenta come un baraccato fatiscente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 1199 particella 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 247,28 Euro, indirizzo catastale: Strada di Soperga, 324, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Particelle 74, 73 e 71 dello stesso Foglio 1199
Costituzione del 06/11/1993 in atti dal 13/11/1999 (n. 18221/1993).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 400,00
Data della valutazione:	11/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.



Immobile a disposizione del debitore e del proprio nucleo familiare.

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 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 47278/20819 di repertorio, iscritta il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53536/14256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/10/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 4082/11016 di repertorio, iscritta il 25/10/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 40552/6537, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 159.643,94.

Importo capitale: € 79.821,97.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 9268/11022 di repertorio, iscritta il 16/03/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10884/1891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 516.201,72.

Importo capitale: € 258.100,86.





La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/07/2024 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 11675/11024 di repertorio, iscritta il 31/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32923/4904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 445.992,10.

Importo capitale: € 222.996,05.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 17991 di repertorio, trascritta il 27/09/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 38353/29894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale Ordinario di Torino.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Torino a C.F. Foglio 1199 particella 60 subalterno 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72.

Cancellazione da limitarsi all'unità negoziale n. 1 - Immobile n. 2 Comune di Torino (TO) Foglio 1199 particella 72

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: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è compreso all'interno di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTENZIONE: Nel rogito Notaio Alberto MORANO del 09.10.2006 Rep. n. 47277/20818 (in allegato) è indicato letteralmente quanto segue: " **ARTICOLO 3°** = *Le vendite sono fatte e accetrate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e si e come gli immobili stessi vennero finora goduti e*



posseduti dalla parte venditrice e quali ad essa pervennero con atto a rogito Notaio Mario Quirico di Torino in data 25 giugno 1993 rep. n. 37860/11378, registrato a Torino il 7 luglio 1993 al n., 14856, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 8 luglio 1993 ai nn. 16209/10766."

Come già indicato sulla relazione notarile redatta dal Notaio Alessandra Ciocchetti del 27.09.2024 e prodotta nel fascicolo, ed accertato ulteriormente dallo scrivente presso i PP.UU., non è possibile ricondurre l'acquisto della particella 72 del Foglio 1199 al rogito del Notaio Mario Quirico del 25.06.1993 Rep. n. 37860/11378 nè ad altro rogito. Pertanto, NON vi è la copertura VENTENNALE della proprietà.

Lo scrivente, come disposto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 15.01.2025, ha incluso la particella pignorata n. 72 del Foglio 1199 nella trattazione della presente consulenza estimativa giudiziaria, demandando al maggior giudizio dell'Ill.mo Giudice decisioni sul proseguimento della procedura per detto immobile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Atto di vendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto Morano ai nn. 47277/20818 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 12729 Volume 1T, trascritto il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53535/32486.

Con riferimento all'immobile pignorato ed oggetto della presente in Comune di Torino (TO) censito a C.F. al Foglio 1199 particella 72

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà + 1/2 nuda proprietà, in forza di Atto di vendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto Morano ai nn. 47277/20818 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 12729 Volume 1T, trascritto il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53535/32486.

Con riferimento all'immobile pignorato ed oggetto della presente in Comune di Torino (TO) censito a C.F. al Foglio 1199 particella 72

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione al Settore Vigilanza Edilizia N. **2008/4/17850**, per lavori di Realizzazione su cortile condominiale di una struttura di copertura di circa 30 mq. senza autorizzazione., presentata il 05/11/2008 con il n. 2008/4/17850 di protocollo.

La pratica risulta essere stata archiviata dal Settore Vigilanza del Comune di Torino con lettera Prot. n. 2008-4-17850 del 03.03.2009 in quanto da accertamento del 11/02/2009 del Nucleo Tecnico di Vigilanza, tale tettoia posta a copertura del passaggio risultava essere stata rimossa (in allegato Pratica Prot. 2008/4/17850). Come accertato dallo scrivente, tale struttura è stata ricostruita e presente alla data del sopralluogo dell'11.11.2024.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con

deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l'immobile ricade in zona ZVPPE (zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare). Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F. 0.0010 mq./mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio costruito su cortile condominiale come accertato dall'Ufficio Vigilanza con pratica Prot. 2008/4/17850 del 05.11.2008

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato al Foglio 1199 particella 72

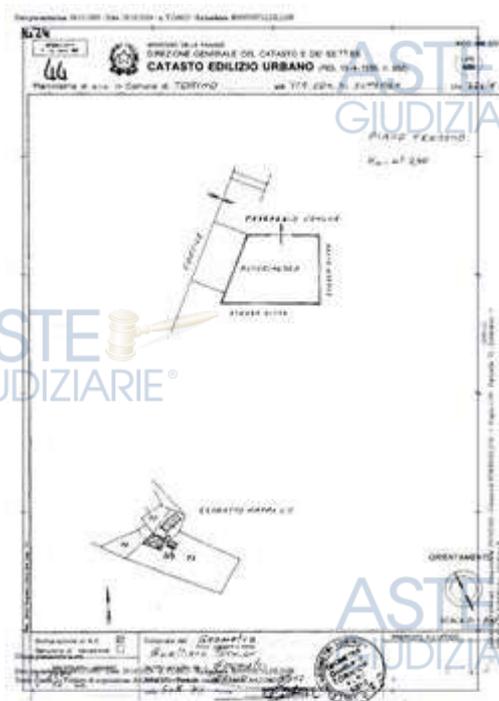
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tale costruzione accatastata il 06/11/1993 non è regolare dal punto di vista edilizio e risulta edificata (come accertato dall'Ufficio Vigilanza del Comune di Torino) sul suolo condominiale. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Dal momento che dal punto di vista edilizio e urbanistico tale costruzione non sia sanabile e peraltro non via è la provenienza con copertura ventennale, seppur sotto il profilo strettamente catastale possa considerarsi regolare, stride con la normativa di riferimento di cui al D.L. 78 del 31.05.2010.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN TORINO STRADA DI SOPERGA 324, QUARTIERE COLLE DI SUPERGA
DI CUI AL PUNTO B

a TORINO Strada di Soperga 324, quartiere Colle di Superga, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato insistente sulla particella 72 del Foglio 1199 è costituita da basamento in c.a e da struttura in ferro e lamierato parzialmente aperta che si presenta come un baraccato fatiscente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 1199 particella 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 247,28 Euro, indirizzo catastale: Strada di Soperga, 324, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particelle 74, 73 e 71 dello stesso Foglio 1199
Costituzione del 06/11/1993 in atti dal 13/11/1999 (n. 18221/1993).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Basilica di Superga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e





ASTE GIUDIZIARIE logo
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
esposizione:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è soggetto all'Attestato di Prestazione Energetica.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

ASTE GIUDIZIARIE logo
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
Fabbricato censito come C/6	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetria catastale da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto^{TMD5}".

Si procede ad una valutazione a corpo. In considerazione degli acceramenti eseguiti, la valutazione è di tipo prudentiale in quanto, vi è un esito incerto riferito alla provenienza e una estrema improbabilità che l'immobile si possa regolarizzare sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando l'immobile nel suo stato di fatto, di provenienza e di regolarità edilizia-urbanistica, si ritiene opportuno adottare un valore a corpo prudentiale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO (OMV):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B		42,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

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

€. 0,00

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

€. 6.000,00

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:

€. 600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 5.000,00

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

€. 400,00

data 11/02/2025

il tecnico incaricato
Ivano Bonanno

