



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 652/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

IFIR PIEMONTE S.R.L.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu



tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 652/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a NICHELINO Via Monti 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3 facente parte del fabbricato in Via Monti n. 1:

- alloggio al piano terzo (4° f.t.) composto da tinello con cucinino, camera, disimpegno, ripostiglio e servizi;

- cantina al piano cantine: un vano ad uso cantina.

Detti immobili appaiono distinti con il numero "15" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 735 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Via Monti 1, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Alloggio: proprietà Viale od aventi causa, alloggio n. 16, vano scala, ascensore, cortile; Cantina: cantina n. 7, via Monti, via Costa, cantina n. 6, corridoio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 appartamento, composto da alloggio + cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 735 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Via Monti 1, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	81,39 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.102,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Data della valutazione:	19/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è stato oggetto di accesso forzoso - su autorizzazione del GE del 04/11/2024 - in data 14/11/2024, di cui è stato redatto apposito verbale in atti.



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**, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Mariatti Giorgio ai nn. 58412/26712 di repertorio, iscritta il 07/07/2011 a Torino 2 ai nn. 28663/5580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.0000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 16490 di repertorio, trascritta il 31/07/2024 a Torino 2 ai nn. 33731/25521, 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: **€. 1.400,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.100,00**

Ulteriori avvertenze:

La spesa pari a € 1.400,00 comprende anche il riscaldamento, analogamente per gli insoluti.





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/06/2011), con atto stipulato il 29/06/2011 a firma di Notaio Mariatti Giorgio ai nn. 58411/26711 di repertorio, trascritto il 07/07/2011 a Torino 2 ai nn. 28662/18145

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/12/1990 fino al 29/06/2011), con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di Notaio Gorla Francesco ai nn. 42134 di repertorio, trascritto il 11/01/1991 a Torino 2 ai nn. 2027/1658



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche succitate sono state reperite dallo scrivente a seguito di richiesta di Accesso agli Atti. Non sono state fornite ulteriori pratiche, oltre a quelle riferite.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **166**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di casa a 3 piani fuori terra ad uso civile abitazione.

La data corretta non è riportata nel documento reperito (l'anno è il 1957)

Abitabilità N. **166/57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 25/10/1977

Nulla Osta N. **246/273**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione a 5 piani fuori terra di casa a uso civile abitazione, rilasciata il 03/12/1957

Nulla Osta N. **190**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione garages, rilasciata il 16/06/1958

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come è emerso dal sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto depositato in Comune: 1) corridoio dell'alloggio presenta larghezze variabili in corrispondenza dell'accesso alla camera da letto e al disimpegno del bagno; (regolarizzabile) 2) nel disimpegno del bagno è stata creata una botola in perlinato che porta ad un piccolo ripostiglio con contestuale abbassamento dell'altezza del locale; (ripristino a stato licenziato anche per problemi di altezze) 3) è stato creato accesso al locale cucina a partire dal corridoio dell'alloggio (con conseguente chiusura dell'accesso dal disimpegno del bagno) oltre ad accesso all'attiguo locale cucinino in prossimità del muro perimetrale lato cortile con allargamento dello stesso locale (e contestuale riduzione della consistenza del vano cucina) e mancanza di parte del





tramezzo nel cucinino; (regolarizzabile) 4) il locale cantina non è stato ispezionato causa mancanza di chiavi e nulla, pertanto, può essere riferito nel merito della conformità edilizia e/o eventuale occupazione da parte di terzi e/o eventuale scambio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- SCIA/CILA in Sanatoria (escluse eventuali sanzioni, diritti di segreteria, di deposito e/o altro verrà richiesto dai competenti Uffici). In caso di provvedimento negativo degli Uffici, si dovrà ripristinare lo stato licenziato: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come è emerso dal sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto alla Planimetria Catastale: 1) corridoio dell'alloggio presenta larghezze variabili in corrispondenza dell'accesso alla camera da letto e al disimpegno del bagno; (regolarizzabile) 2) nel disimpegno del bagno è stata creata una botola in perlinato che porta ad un piccolo ripostiglio con contestuale abbassamento dell'altezza del locale; (ripristino a stato licenziato) 3) è stato creato accesso al locale cucina a partire dal corridoio dell'alloggio (con conseguente chiusura dell'accesso dal disimpegno del bagno) oltre ad accesso all'attiguo locale cucinino in prossimità del muro perimetrale lato cortile con allargamento dello stesso locale (e contestuale riduzione della consistenza del vano cucina) e mancanza di parte del tramezzo nel cucinino; (regolarizzabile) 4) il locale cantina non è stato ispezionato causa mancanza di chiavi e nulla, pertanto, può essere riferito nel merito della conformità catastale e/o eventuale occupazione da parte di terzi e/o eventuale scambio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA (botola e contestuale ripostiglio andranno eliminati per concordanza conformità edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per aggiornamento catastale e sdoppiamento subalterno alloggio e cucina: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NICHELINO VIA MONTI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NICHELINO Via Monti 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3 facente parte del fabbricato in Via Monti n. 1:

- alloggio al piano terzo (4° f.t.) composto da tinello con cucinino, camera, disimpegno, ripostiglio e servizi;

- cantina al piano cantine: un vano ad uso cantina.



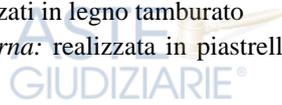
caso in tema di nonh possibilità di riferire alcunché sulla sua conformità edilizia/urbanistica/catastale e/o su eventuali occupazioni e/o scambi da parte di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: con vetro camera realizzati in alluminio al di sotto della media

infissi interni: realizzati in legno tamburato al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media



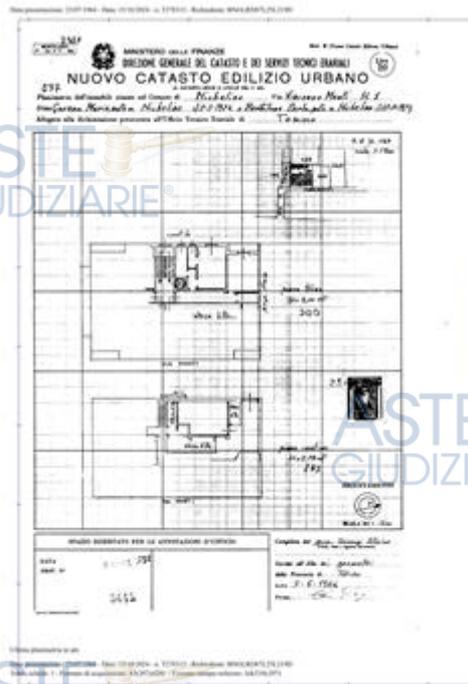
CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

appartamento, composto da alloggio + cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 735 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Via Monti 1, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***



descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	79,00	x	100 %	=	79,00



tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 7 di 10



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

balconi	3,25	x	35 %	=	1,14
cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	87,25				81,39

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Nichelino, agenzie: Torino e Nichelino, osservatori del mercato immobiliare Torino e Nichelino. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, lo scrivente ha individuato in 950,00 €/mq indicato il parametro unitario prudenziale al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità pignorata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di garanzia per vizi	-3.847,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.102,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.102,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadri. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile viene, pertanto, così ottenuto:

82,00 mq x 950,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di TO2, ufficio tecnico di Nichelino (TO), agenzie: Torino - Nichelino, osservatori del mercato immobiliare Torino - Nichelino

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	0,00	81,39	73.102,50	73.102,50
				73.102,50 €	73.102,50 €

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

€. 2.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 71.102,50****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 102,50**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 71.000,00**

data 19/01/2025

il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro

