



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
676/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:

(***) DATO OSCURATO (***)



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2022

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gulotta

CF:GLTMRZ57T15L219P con studio in TORINO
(TO) VIA MARCO POLO 27 telefono: 011591091
email: maurizio.gulotta@libero.it
PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 445/2023

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento posto al quarto piano (quinto fuori terra) a Torino, in via Ceva n.13, della superficie commerciale di **106,15** mq per la quota di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di metri 2,95 in chiave di volta e metri 2,55 all'imposta e risulta ristrutturato nel 1997.

Identificazione catastale:

foglio 1179 particella 154 subalterno 5003 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Ceva n.13, piano: S1-4, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) in diritto di proprietà per l'intero.

Coerenze alloggiata nord in senso orario: via Ceva, altra unità immobiliare, vano scala, altra unità immobiliare, via Macerata. Coerenze cantina da nord in senso orario: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, sottosuolo di via Macerata.

L'intero edificio sviluppa cinque piani fuori terra ed un piano interrato. Immobile costruito nei primi anni del 1900.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,15 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.117.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.109.590,00
Data della valutazione:	06/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/02/2020 con durata dal 01/02/2020 al 31/01/2024 rinnovabile per altri quattro anni, registrato all'Agenzia delle Entrate Torino 3 il 02/02/2020 al N. 1187 serie 3T identificativo TTMOT001187000ZH.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli e i gravami risultanti a carico dell'immobile colpiscono solo i beni pignorati e quindi sono da cancellare totalmente e con oneri stimabili in euro 644,00a cura ed a carico della procedura.

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 DELL'ACQUIRENTE:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2014 a firma di Notaio Eleuteri Gianluca ai nn. 81781/20725 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Torino 1 ai nn. 29590/4011, a favore di (***) DATO OSCURATO (***) , contro (***) DATO OSCURATO (***) , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 20/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino al n. 23697 di repertorio, trascritto il 20/10/2022 a Torino 1 ai nn. 45086/33617, a favore di (***) DATO OSCURATO (***) , derivante da atto giudiziario

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.900,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota intera (dal 31/07/2002), con atto stipulato il 25/07/2002 a firma di Notaio Giuseppe Volpe ai nn. 77518 di repertorio, trascritto il 31/07/2002 a Torino1 ai nn. 34782/23310

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/2 e (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/2, con atto stipulato il 26/06/1996 a firma di Notaio Bassetti Remo ai nn. 11640 di repertorio, trascritto il 13/07/1996 a Torino1 ai nn. 16886/11403.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. protocollo 1997-9-1272 del 4 febbraio 1997, intestata a (***) DATO OSCURATO (***) , per lavori di modifiche interne.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona "Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35". Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi diprogramma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2023 (cartografia numerica di riferimento aggiornata a Settembre 2023).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

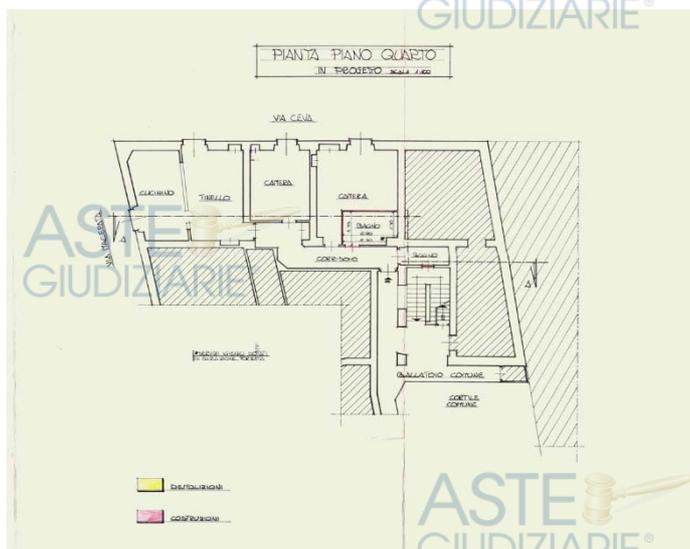
L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con codice 2013 202816 0006 e non risulta gravato da Usi Civici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Non sono state rilevate difformità rispetto alle planimetrie di progetto di cui alla D.I.A. del 4/02/1997.

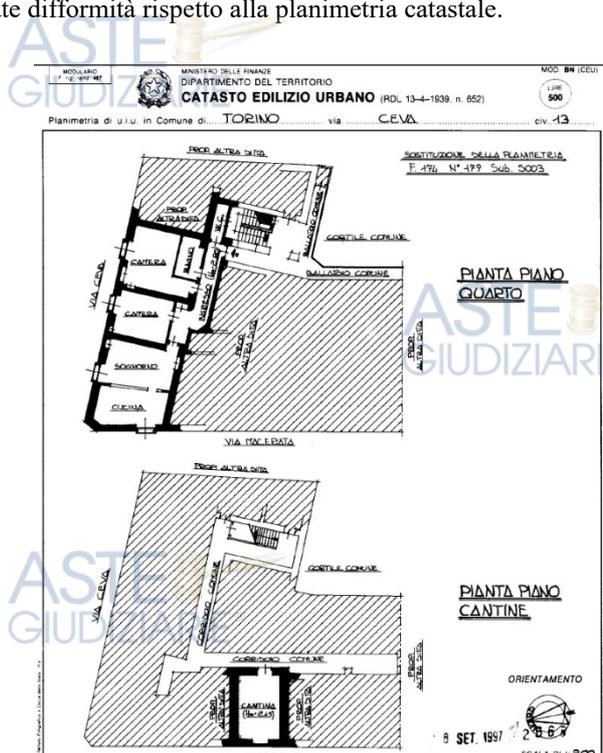




8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.



Si rileva che in capo all'esecutata sono stati indicati nei documenti esaminati due differenti codici fiscali in dipendenza della diversa attribuzione del cognome che nell'atto di compravendita trascritto il 31.07.2022 ai nn. 34782/23310 e nel pignoramento trascritto il 20.10.2022 ai nn.45086/33617 risulta indicato come (***) DATO OSCURATO (***) corrispondente al codice fiscale (***) DATO OSCURATO (***) mentre nel certificato di residenza, nel contratto di locazione e nell'ipoteca trascritta il 02.10.2014 ai nn.29590/4011 risulta indicato soltanto come (***) DATO OSCURATO (***) corrispondente al codice fiscale (***) DATO OSCURATO (***)

BENI IN TORINO, VIA CEVA 13

ALLOGGIO DI CUI AL PUNTO A

Appartamento posto al quarto piano (quinto fuori terra) a Torino, in via Ceva n.13, della superficie commerciale di **106,15** mq per la quota di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di metri 2,95 in chiave di volta e metri 2,55 all'imposta e risulta ristrutturato nel 1997.

Identificazione catastale:

- foglio 1179 particella 154 subalterno 5003 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Ceva n.13, piano: S1-4, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) in diritto di proprietà per l'intero.

Coerenze alloggio da nord in senso orario: via Ceva, altra unità immobiliare, vano scala, altra unità immobiliare, via Macerata. Coerenze cantina da nord in senso orario: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, sottosuolo di via Macerata.

L'intero edificio sviluppa cinque piani fuori terra ed un piano interrato. Immobile costruito nei primi anni del 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Livello di piano: nella media;
Esposizione: nella media;
Luminosità: nella media
Panoramicità: mediocre
Impianti: nella media
Stato di manutenzione: nella media
Servizi: nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Maurizio Gulotta
Pagina 6 di 8

ASTE
GIUDIZIARIE®





Il fabbricato condominiale è posto all'angolo di via Ceva con via Macerata e si eleva a cinque piani fuori terra; è privo di ascensore. La struttura è in muratura portante con orizzontamenti costituiti da volte in laterizio. La facciata è intonacata, con balconi in lastre di pietra, ringhiere in ferro, serramenti in legno e/o alluminio, con persiane in legno. Tetto in tegole di laterizi, gronde e pluviali in lamiera.

L'appartamento oggetto di stima, posto al quarto piano si raggiunge attraverso la scala condominiale.

E' dotato di porta blindata, pavimenti in ceramica, pareti intonacate che nei bagni e nella cucina sono rivestite in piastrelle. Sono presenti gli impianti elettrico, gas, idrico e fognatura. Il riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori alimentati da una caldaia murale a gas che produce anche acqua calda per uso sanitario. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera. I soffitti sono a volta, con altezza in chiave di metri 2,95 ed altezza all'imposta di metri 2,55

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
Superficie utile lorda	103,00	x	100 %	= 103,00
Cantina	12,60		25%	3,15
Totale:	115,60			106,15



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili, ed il cui risultato si può evincere dagli elaborati di calcolo allegati del software di riferimento impiegato.

Dal predetto sistema di calcolo, si ottiene un valore unitario di 1.102,21 €/mq.

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

117.000,00

Divergenza:

8,61%

<

10 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

106,15

x

1.102,21

=

117.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

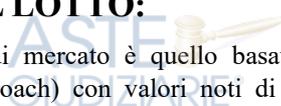
€ 117.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 117.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.



tecnico incaricato: Maurizio Gulotta
Pagina 7 di 8





Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare Umberto I, Berto Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€.117.000,00
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:	€. 117.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 3.510,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€. 3.900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.590,00

data 08/05/2024

il tecnico incaricato
Maurizio Gulotta



tecnico incaricato: Maurizio Gulotta
Pagina 8 di 8

