



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 703/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DEMARIA Paola



CUSTODE:

IFIR - Piemonte



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Alessio Bergonzi**

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 1 di 15



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO via Bibiana 16, della superficie commerciale di **55,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio al piano secondo è costituito da: ingresso, cucinino, soggiorno, camera e bagno, oltre a balcone esterno lato strada.

è inoltre presente un locale cantinato al piano sotterraneo.

Originariamente completava la proprietà anche il balconcino verso cortile situato al piano di riposo tra il secondo ed il primo piano: tale balconcino su oggetto di assenso alla demolizione annotata in verbale assembleare allegato alla pratica edilizia corrispondente alla realizzazione dell'ascensore esterno.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con pavimentazione in gres.

I locali bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta in legno; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro singolo, con tapparelle a protezione esterna dalle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita nel cucinino;
  - nel locale bagno risultano essere installati:
    - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed vasca .
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, dotato di termosifoni.
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - s1, ha un'altezza interna di 307. Identificazione catastale:

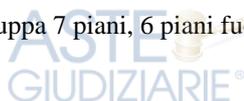
- foglio 1126 particella 607 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2,



consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via bibiana n° 16, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da atto di provenienza) al piano secondo: Via Bibiana, alloggio n. 7, vano scala ed alloggio n. 9 al piano sotterraneo: corridoio comune, cantina n. 17, sottosuolo cortile e cantina n. 15

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,03 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.778,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.524,08
Data di conclusione della relazione:	02/04/2025

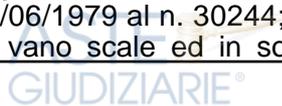


## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Spetta la comproprietà delle parti comuni condominiali in riferimento al Regolamento Condominiale depositato con Rogito Notaio BARONE del 31/05/1979 rep. 1544/159, registrato presso in Torino il 19/06/1979 al n. 30244; il fabbricato è dotato di impianto comune di ascensore nel vano scale ed in sopralluogo si è appreso che:

- 1- L'UI ha diritto all'uso dell'ascensore (non confermato dall'Amministratore nonostante la richiesta)
- 2 - Non si è potuto verificare l'effettivo utilizzo dell'ascensore per mancanza del telecomando in loco.



## 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 04/12/2006 a firma di Notaio Natale DE LORENZO ai nn. 68218/25637 di repertorio, iscritta il 22/12/2006 a Torino 1 ai nn. 66217/18068, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 174.000.

Importo capitale: 87.000.

Colpisce la piena proprietà del bene oggetto di relazione, sarà cancellata a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 20575 di repertorio, trascritta il 25/09/2024 a Torino 1 ai nn. 37959/29600, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

Colpisce la piena proprietà del bene oggetto di relazione, sarà cancellato a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### 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: €. 2.770,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 104,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.576,57

Ulteriori avvertenze:

2024/2025 rate ordinaria e riscaldamento scadute pari a € 2216,00

2024/2025 rate straordinaria scadute pari a € 1.360,57

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2006), con atto stipulato il 04/12/2006 a firma di Notaio Natale DE LORENZO ai nn. 68217/25636 di repertorio, trascritto il 22/12/2006 a Torino 1 ai nn. 66216/39372

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1992 fino al 03/12/2006), con atto stipulato il 23/06/1992 a firma di Notaio Aldo SCARABOSIO ai nn. 89183/24899 di repertorio, trascritto il 07/07/1992 a Torino 1 ai nn. 20582/12621.



Acquisto primo 50% da parte del dante causa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2001 fino al 03/12/2006), con atto stipulato il 10/10/2001 a firma di Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 118979/42813 di repertorio, registrato il 25/10/2001 a Torino ai nn. 7393, trascritto il 07/11/2001 a Torino 1 ai nn. 44738/30206.

Acquisto secondo 50% da parte del dante causa



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.



Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti / stato legittimo, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Casa a 4 p.f.t. N. **354/1938**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 03/08/1938 con il n. 354 di protocollo.  
Prot. 1938/1/10241



N. **SCIA prot. 2009/9/9737**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione ascensore esterno, presentata il 14/05/2009 con il n. 9737 di protocollo.  
Contiene verbale assembleare con concessione demolizione balcone privato lato cortile



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**





Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria con indicazione della demolizione del balcone lato cortile ed inserimento dell'ascensore condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale CF: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN TORINO VIA BIBIANA 16  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a TORINO via Bibiana 16, della superficie commerciale di **55,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio al piano secondo è costituito da: ingresso, cucinino, soggiorno, camera e bagno, oltre a balcone esterno lato strada.



è inoltre presente un locale cantinato al piano sotterraneo.

Originariamente completava la proprietà anche il balconcino verso cortile situato al piano di riposo tra il secondo ed il primo piano: tale balconcino su oggetto di





assenso alla demolizione annotata in verbale assembleare allegato alla pratica edilizia corrispondente alla realizzazione dell'ascensore esterno.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con pavimentazione in gres.

I locali bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta in legno; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro singolo, con tapparelle a protezione esterna dalle intemperie.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

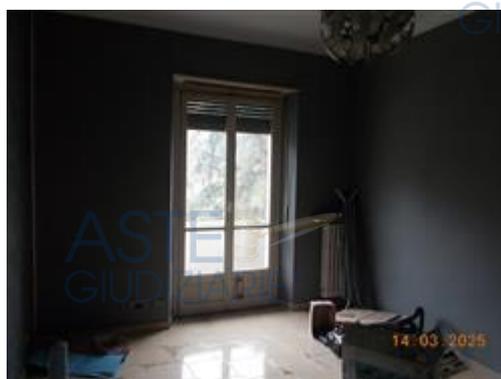
- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita nel cucinino;
  - nel locale bagno risultano essere installati:
    - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed vasca .
- Impianto di riscaldamento: centralizzato, dotato di termosifoni.
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - s1, ha un'altezza interna di 307. Identificazione catastale:

- foglio 1126 particella 607 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via bibiana n° 16, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da atto di provenienza) al piano secondo: Via Bibiana, alloggio n. 7, vano scala ed alloggio n. 9 al piano sotterraneo: corridoio comune, cantina n. 17, sottosuolo cortile e cantina n. 15

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nonostante le ricerche effettuate presso il portale della Regione Piemonte in merito agli Attestati di Prestazione Energetica (APE) nulla è stato possibile reperire in merito all'immobile oggetto della presente relazione.



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®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio al piano secondo	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	6,46	x	50 %	=	3,23
Cantina	5,44	x	33 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>61,90</b>				<b>55,03</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

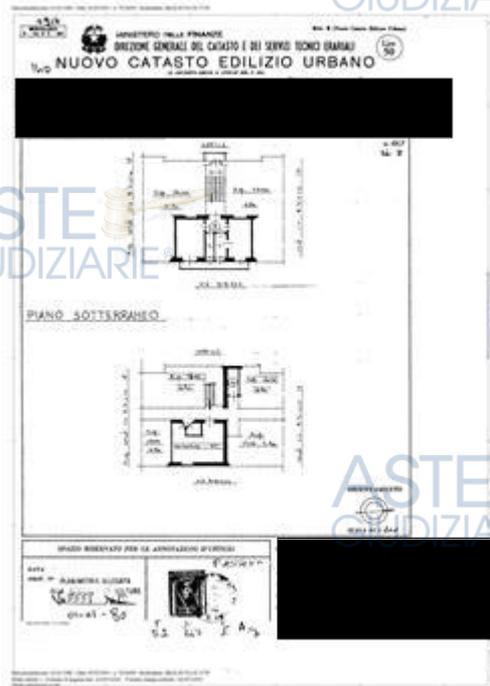
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: VolontariaGiurisdizione, 20566/2022

Descrizione: Alloggio composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, 3 camere, due disimpegni, bagno, ripostiglio esterno lato cortile, 2 balconi., 1

Indirizzo: Via Vibò 50 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 149.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.859,37 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 35.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/05/2017





Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1290/2014

Descrizione: Alloggio al piano primo, composto da cucina, camera, servizi ed annessa cantina al piano interrato Immobile gravato da mutuo fondiario. , 1

Indirizzo: Via VIBÒ, 49 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.697,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 46.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 310/2023

Descrizione: Alloggio al piano quarto (5° f.t.) composto da soggiorno, cucinino, camera, bagno, due balconi e cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Via Villar , 47 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1029/2017

Descrizione: Alloggio composto di soggiorno con zona cottura, 2 camere e servizio oltre cantina al piano interrato e box nel basso fabbricato nel cortile.Superficie commerciale alloggio mq. 71.Superficie catastale box mq. 13., 1

Indirizzo: Via Villar n. 47 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 88.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 57.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/04/2017



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 2386/2013

Descrizione: Alloggio, piano secondo (terzo f.t.), costituito da ingresso/disimpegno, camera da letto, cucinino, tinello e bagno. Balcone su Via Villar e balcone su cortile interno. E' presente inoltre una cantina di pertinenza al piano interrato. , 1

Indirizzo: Via VILLAR, 47 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.687,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 57.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 244/2017

Descrizione: Alloggio al quarto piano con cantina. Alloggio con superficie commerciale pari a circa 104 mq, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi (di cui uno terrazzato). Cantina al piano interrato (di ca 6 mq)., 5

Indirizzo: Via M. A. Vibò n. 44 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 114.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.860,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 3



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,03 x 950,00 = 52.278,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 52.278,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.278,50



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.





Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, **non sussistono i presupposti di applicabilità** dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	55,03	0,00	52.278,50	52.278,50
				<b>52.278,50 €</b>	<b>52.278,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.778,50**

#### 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: **€. 5.177,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.576,57**

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: **€. 42.524,08**



data 02/04/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 14 di 15



Alessio Bergonzi

