



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 727/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTTORESSA SIMONA GAMBACORTA



CUSTODE:

DOTTORESSA CATERINA BERTANI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fulvio Feraudi

CF:FRDFLV69H27L219J

con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10

telefono: 00390119002211

fax: 00390119002211

email: feraudi@libero.it

PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 727/2024

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

A **appartamento** a TORINO VIA CARRERA 100, quartiere PARELLA, della superficie commerciale di **65,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE IN OGGETTO SI TROVA AL TERZO PIANO DI UN EDIFICIO A SEI PIANI FUORI TERRA EDIFICATO NELLA SECONDA META' DEGLI ANNI 50'. L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO IN ESAME AVVIENE DA ANDRONE COMUNE CONDOMINIALE DAL QUALE SI ACCEDE AL VANO SCALA ED ALL'ASCENSORE COLLOCATO ALL'INTERNO CORTILE CON SBARCO SULL'INTERPIANO DELLA SCALA.

IL FABBRICATO E POSTO ALL'ANGOLO FRA VIA INVORIO E VIA CARRERA. AL PIANO TERRENO SONO PRESENTI ESERCIZI COMMERCIALI DI PROSSIMITA' MENTRE AI PIANI SUPERIORI SI TROVANO ABITAZIONI DESTINATE ALLA CIVILE ABITAZIONE ED AL PIANO INTERRATO LE CANTINE PERTINENZIALI.

IL FABBRICATO PRESENTA FINITURE ESTERNE DI RIVESTIMENTO LAPIDEE AL PIANO TERRENO E IN LATERIZIO A VISTA AI PIANI SUPERIORI. I MURI PERIMETRALI SONO A CASSA VUOTA TIPICI DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, CON SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 1169 particella 344 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Carrera 100, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA
- Coerenze: SCALA CONDOMINIALE, VIA CARRERA, CORTILE INTERNO AL CONDOMINIO, PARTICELLE 1162 SUB 10 E SUB 12

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.671,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
In seguito del sopralluogo effettuato in data 25 novembre 2024 l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è attualmente occupato da lui e suo figlio minorenni



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 **giudiziale**, stipulata il 14/11/2023 a firma di GIUDICE DI PACE DI TORINO ai nn. 20159/2023 di repertorio, iscritta il 27/11/2023 a TORINO ai nn. 49375/6918, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/02/2006 a firma di BARBAGALLO SALVATORE, iscritta il 07/03/2006 a TORINO ai nn. 11127/2584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 220000.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/03/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 19638/2024 di repertorio, trascritta il 04/10/2024 a TORINO ai nn. 39496/30731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 10.969,14





Millesimi condominiali:



34,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI ACQUISTO (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di NOTAIO BARBAGALLO SALVATORE ai nn. 15745/6856 di repertorio, trascritto il 08/03/2006 a TORINO 1 ai nn. 11126/6856

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 19/07/1966 a firma di NOTAIO PIERO BOURLLOT ai nn. 40393/21693 di repertorio, registrato il 19/07/1966 a TORINO ai nn. 16003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 1221, presentata il 12/10/1954 con il n. 1221 di protocollo, agibilità del 23/01/1956 con il n. 685/1955 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI INTERNI ED ASSENZA DI ANTIBAGNO (normativa di riferimento: DPR380/01)

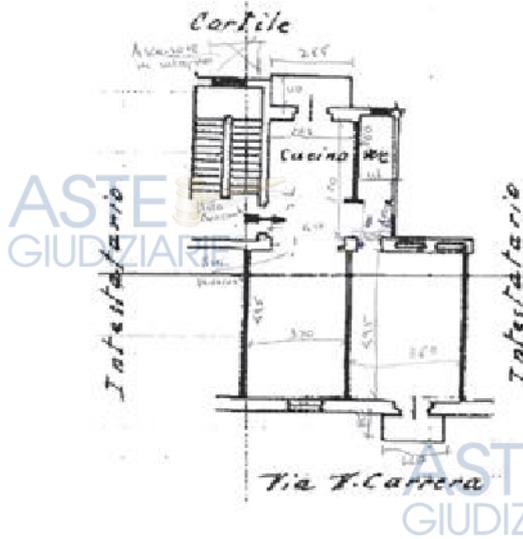
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REGOLARIZZABILI MEDIANTE CILA IN SANATORIA ED ESECUZIONE DI OPERE MURARIE

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

Costi di regolarizzazione:

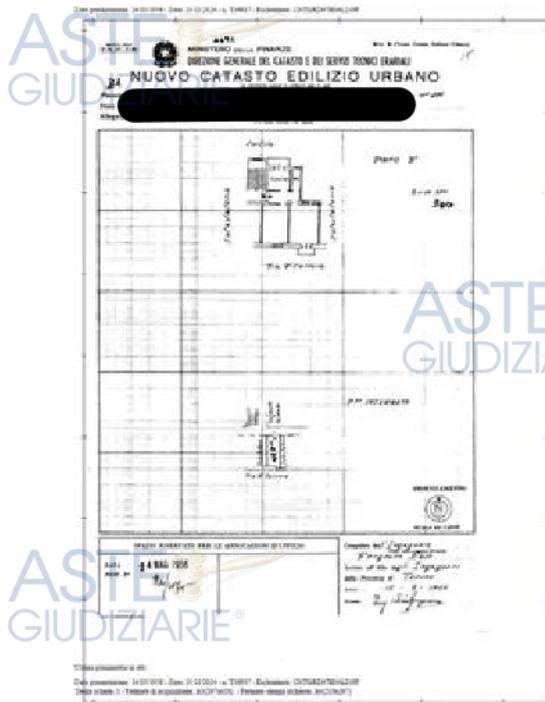
- SANZIONE: €1.000,00
- OPERE DA REALIZZARE: €1.500,00
- ONORARI PROFESSIONALI PER REGOLARIZZAZIONE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA CARRERA 100, QUARTIERE PARELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA CARRERA 100, quartiere PARELLA, della superficie commerciale di **65,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE IN OGGETTO SI TROVA AL TERZO PIANO DI UN EDIFICIO A SEI PIANI FUORI TERRA EDIFICATO NELLA SECONDA META' DEGLI ANNI 50'. L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO IN ESAME AVVIENE DA ANDRONE COMUNE CONDOMINIALE DAL QUALE SI ACCEDE AL VANO SCALA ED ALL'ASCENSORE COLLOCATO ALL'INTERNO CORTILE CON SBARCO SULL'INTERPIANO DELLA SCALA.

IL FABBRICATO E POSTO ALL'ANGOLO FRA VIA INVORIO E VIA CARRERA. AL PIANO TERRENO SONO PRESENTI ESERCIZI COMMERCIALI DI PROSSIMITA' MENTRE AI PIANI SUPERIORI SI TROVANO ABITAZIONI DESTINATE ALLA CIVILE ABITAZIONE ED AL PIANO INTERRATO LE CANTINE PERTINENZIALI.

IL FABBRICATO PRESENTA FINITURE ESTERNE DI RIVESTIMENTO LAPIDEE AL PIANO TERRENO E IN LATERIZIO A VISTA AI PIANI SUPERIORI. I MURI PERIMETRALI SONO A CASSA VUOTA TIPICI DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, CON SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, ha un'altezza interna di 310. Identificazione catastale:

- foglio 1169 particella 344 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Carrera 100, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA
Coerenze: SCALA CONDOMINIALE, VIA CARRERA, CORTILE INTERNO AL CONDOMINIO, PARTICELLE 1162 SUB 10 E SUB 12

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO DI ZONA



CONDOMINIO

COLLEGAMENTI

tram
metropolitana distante 500 metri

eccellente
buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media
nella media
nella media
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 7 di 13



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AVVIENE DA PIANEROTTOLO COMUNE. L'APPARTAMENTO AFFACCIA SULLA PROSPICIENTE VIA CARRERA E SUL CORTILE CONDOMINIALE INTERNO.

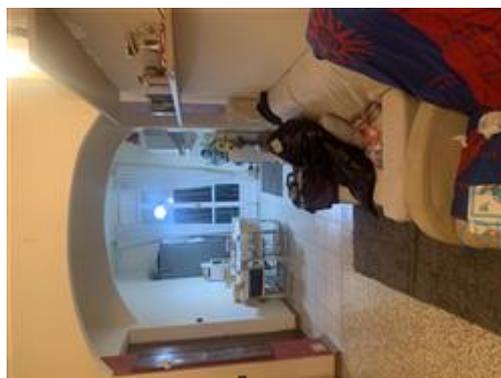
L'ALLOGGIO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO CUCINA UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, UN SERVIZIO IGIENICO, DUE BALCONI, UNO SULLA VIA CARRERA E L'ALTRO SUL CORTILE INTERNO, ED UNA CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO. I PAVIMENTI SONO IN GRESS NELL' INGRESSO CUCINA E BAGNO, MENTRE IN MARMETTE DI GRANIGLIA, ORIGINALI DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, PER LA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE ED IL SOGGIORNO. I RIVESTIMENTI DEL BAGNO E DELLA CUCINA SONO IN GRES. I SERRAMENTI INTERNI SONO IN LEGNO CON SPECCHIATURA IN VETRO. I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON SPECCHIATURE A VETRO SINGOLO. IL PORTONCINO DI INGRESSO E' BLINDATO. L'ACQUA CALDA SANITARIA E' FORNITA DA UN BOILER ELETTRICO. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO CON VALVOLE TERMOSTATICHE POSIZIONATE SUI RADIATORI ESISTENTI IN ACCIAIO. RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI ELETTRICI NON E' DATO SAPERE SE VI SONO DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' MA L'ALLOGGIO E' DOTATO DI SALVAVITA. IN TOTALE L'APPARTAMENTO SI SVILUPPA PER CIRCA 65 MQ COMMERCIALI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO



SOGGIORNO/CUCINA



SOGGIORNO



CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



CAMERA DA LETTO

ASTE GIUDIZIARIE®



BAGNO

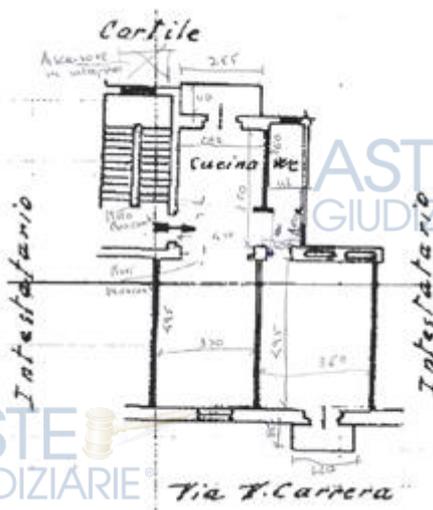
ASTE GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

ASTE GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
IMMOBILE	61,00	x	100 %	=	61,00
BALCONI	4,70	x	50 %	=	2,35
CANTINA	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	72,70				65,45

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE GIUDIZIARIE®
DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

ASTE GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 227/2022

Descrizione: Al piano rialzato (1° f.t.), alloggio composto da: ingresso, cucina, camera, bagno e terrazzino verso cortile; al piano sotterraneo cantina , 1

Indirizzo: Via Invorio, 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 124/2022

Descrizione: Al piano terzo, quarto fuori terra, ALLOGGIO composto da cucina, disimpegno, una camera, ripostiglio, servizio igienico, due balconi. Al piano sotterraneo un locale ad uso CANTINA. , 1

Indirizzo: Via Asinari di Bernezzo , 136 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 522/2011

Descrizione: Unità abitativa al piano 1° (2° f.t.) ed interrato composta da: ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e due balconi oltre alla cantina pertinenziale al piano interrato., 1

Indirizzo: Via GIULIETTI GIUSEPPE, 4 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 113.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 10 di 13





Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 216/2014

Descrizione: Alloggio al piano secondo (3° f.t.), composto di ingresso, tinello con angolo cottura, due camere, bagno e veranda lato cortile, ed annessa cantina, al piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. , 1

Indirizzo: Corso TELESIO BERNARDINO, 59BIS Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1053/2019

Descrizione: PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO, NEL COMUNE DI TORINO (TO) – VIA VALENTINO CARRERA N. 109, e precisamente al piano primo (2° f.t.): alloggio composto da una camera, tinello con cucinino e servizi, oltre cantina al piano sotterraneo., 1

Indirizzo: Via Valentino Carrera, 109 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 146.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2016

Fonte di informazione: Nuovo Concordato Preventivo, 20/2012

Descrizione: Appartamento al piano settimo, composto da ingresso su soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno e due balconi., 150

Indirizzo: Via Pianezza, 21/4-25-27-33/A-33/B-35/A-35/B-41 e 43 CAP 10100 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.575,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 157.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 142.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 174.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 11 di 13





LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DERIVA DALLA COMPARAZIONE CON I PREZZI MEDI DI MERCATO DELLA ZONA RICAVATI SI DA SITI SPECIFICI CHE DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di manutenzione dell'immobile	-4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE, ed inoltre: VALORI DI MERCATO RICAVATI DA IMMOBILIARE.IT

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	65,45	0,00	85.500,00	85.500,00
				85.500,00 €	85.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.000,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 329,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 80.671,00



il tecnico incaricato
Fulvio Feraudi

