



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

766/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE® DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa DURETTO Elisabetta

CUSTODE:
I.V.G. Torino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
creata con Tribù Office 6
ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Geom. Anna Rita Cucinelli

CF:CCNNRT61D58L219W

cons studio in TORINO (TO) corso Re Umberto n.146

telefono: 3497795152

fax: 011971118

email: cucinelli@libero.it

PEC: annrita.cucinelli@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Anna Rita Cucinelli

pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 766/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Enrico Cavaglià 8, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **68,00** m² per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare in Comune di Torino, facente parte dello stabile condominiale sito in via Cavaglià n. 8, e precisamente:

-- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera e bagno alle coerenze: cortile trame diante il balcone comune, vano scala, condominio di via Cavaglià n. 10, via Cavaglià e altro alloggio dello stesso piano;

-- al piano sotterraneo: un locale ad uso **cantina**, alle coerenze: terrapieno del cortile, altra cantina, corridoio comune e condominio via Cavaglià n. 6.

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato a pannellatura cieca. I serramenti esterni sono in legno con vetro originari dell'epoca di costruzione e sono protetti verso l'esterno da persiane in legno. L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda non risultano presenti.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Al locale cantina al piano interrato si accede mediante porta in legno con serratura semplice.

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 6 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e tamponamenti in muratura, le facciate sono in cks similpietra sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacate e mattonicini di mosaico, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.

L'edificio **non è provvisto** dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 8 della via Cavaglià, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accettabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 184 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 573,12 Euro, indirizzo catastale: via Cavaglià Enrico n. 8, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del 14/12/2015 pratica TO0540150 - codifica piano incoerente

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.360,00
Data della valutazione:	17/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 25/01/2023 a firma di notaio Mambretti Enrico ai nn. 191738/23818 di repertorio, iscritta il 05/02/2013 a Torino 1 ai nn. 3720/441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 92.800,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 12078/2016 di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a torino 1 ai nn. 18485/13213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 21723/2024 di repertorio, trascritta il 07/10/2024 a Torino 1 ai nn. 39758/30926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.185,49

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, via Enrico Cavaglià n. 8, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Re in data 29/07/1966 registrato a Torino in data 08/08/1966 al n. 17250 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali..

Come riferito dall'Amm.re prottempore del Condominio le spese di gestione ordinarie e di riscaldamento sono pari a circa € 1.500,00 e alla data del 30/12/2024 le spese condominiali scadute e insolute risultano essere le seguenti:

-- gestione ordinaria 2024 (comprensiva dei saldi delle gestioni precedenti) --> € 4.485,49.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2013), con atto stipulato il 25/01/2013 a firma di notaio Mambretti Enrico ai nn. 191737/23817 di repertorio, registrato il 05/02/2013 a Torino ai nn. 2329, trascritto il 05/02/2013 a Torino 1 ai nn. 3719/2852

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1994 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 30/12/1994 a firma di notaio Volpe Giuseppe ai nn. 40203 di repertorio, trascritto il 18/01/1995 a Torino 1 ai nn. 1580/1142

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2007 fino al 06/10/2011), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di notaio Beligni Sandra ai nn. 18453 di repertorio, trascritto il 13/02/2007 a Torino 1 ai nn. 7787/4576

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/10/2011 fino al 25/01/2013), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 892/8 di repertorio, trascritto il 27/10/2011 a Torino 1 ai nn. 39452/26991

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità pignorata fa parte di un edificio edificato in epoca anteriore al 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività art. 22 DPR 380/01 N. 12409, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento unità immobiliare, presentata il 21/09/2006 con il n. 2006/9/12409 di

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del tramezzo della cucina, realizzazione di tramezzo internamente alla camera per creazione ripostiglio/cabina armadio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione pratica edilizia: € 1.500,00
- sanzioni e diritti comunali: € 1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

È possibile sanare gli abusi riscontrati (prevedendo l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie realizzando un locale antibagno attualmente mancante) mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria soggetta al pagamento della sanzione per gli abusi edilizi già realizzati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del tramezzo della cucina, demolizione parziale del tramezzo della camera e realizzazione in altra posizione

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione variazione catastale: € 400,00
- diritti catastali (2 unità - alloggio e cantina): € 140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ





BENI IN TORINO VIA ENRICO CAVAGLÌA 8, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Enrico Cavaglià 8, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **68,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare in Comune di Torino, facente parte dello stabile condominiale sito in via Cavaglià n. 8, e precisamente:

-- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera e bagno alle coerenze: cortile trame diante il balcone comune, vano scala, condominio di via Cavaglià n. 10, via Cavaglià e altro alloggio dello stesso piano;

-- al piano sotterraneo: un locale ad uso **cantina**, alle coerenze: terrapieno del cortile, altra cantina, corridoio comune e condominio via Cavaglià n. 6.

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato a pannellatura cieca. I serramenti esterni sono in legno con vetro originari dell'epoca di costruzione e sono protetti verso l'esterno da persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda non risultano presenti.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Al locale cantina al piano interrato si accede mediante porta in legno con serratura semplice.

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 6 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e tamponamenti in muratura, le facciate sono in cks similpietra sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacate e mattonicini di mosaico, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.

L'edificio **non è provvisto** dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale e carriaggio, posto al c.n. 8 della via Cavaglià, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accettabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 184 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 573,12 Euro, indirizzo catastale: via Cavaglià Enrico n. 8, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del 14/12/2015 pratica TO0540150 - codifica piano incoerente

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





prospetto lato strada



prospetto lato cortile



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 e secondaria.

Via Enrico Cavaglià, 8



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica risulta scaduto in data 25/10/2022 e non rinnovato.

CLASSE ENERGETICA:

[73,917 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2012 204232 0019 registrata in data 25/10/2012



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

tecnico incaricato: Geom. Arma Rita Cucinelli

Pagina 7 di 11





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	63,70	x	100 % = 63,70
balconi	6,00	x	25 % = 1,50
cantina	14,00	x	20 % = 2,80
Totale:	83,70		68,00



planimetria catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Tempocasa Torino Rebaudengo

Descrizione: ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio, due balconi con doppia esposizione, cantina come pertinenza

Indirizzo: via Desana 3

tecnico incaricato: Geom. Anna Rita Cucinelli

pagina 8 di 11



Superfici principali e secondarie: 60
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 49.900,00 pari a 831,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 27/04/2024
 Fonte di informazione: Tempocasa Largo Sempione
 Descrizione: Soggiorno con Cucina Abitabile, Due Camere da Letto, Ripostiglio, Bagno e Cantina
 Indirizzo: via Bruno Lorenzo 3
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 59.900,00 pari a 921,54 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/12/2024
 Fonte di informazione: Tempocasa Torino Rebaudengo
 Descrizione: ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio e un balcone. Cantina
 Indirizzo: corso Taranto 70/b
 Superfici principali e secondarie: 55
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 46.000,00 pari a 836,36 Euro/mq

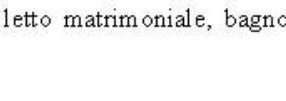


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	49.900,00	59.900,00	46.000,00
Consistenza	68,00	60,00	65,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	9,00	1,00
Prezzo unitario	-	831,67	921,54	836,36

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	831,67	831,67	831,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		49.900,00	59.900,00	46.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

tecnico incaricato: Geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 9 di 11





Prezzo unitario	6.653,33	2.495,00	10.811,67
Prezzo corretto	56.553,33	62.395,00	56.811,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.586,77**

Divergenza: 9,36% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 861,57 = **58.586,76**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-86,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.500,00**

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, agenzie immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIAZIONE 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	68,00	0,00	58.500,00 58.500,00 €	58.500,00 58.500,00 €





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

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

€. 3.140,00

€. 55.360,00

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:

€. 0,00

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

€. 55.360,00



data 17/01/2025



il tecnico incaricato
Geom. Anna Rita Cucinelli

