

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

802/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CREDITORE PROCEDENTE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE INTERVENUTO:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2025, rev. 1 del 07/05/2025, rev. 2 del 27/06/2025

creata su modello Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

GIULIANA DORRUCCI

CF:DRRGLN65A60F839B

con studio in TORINO (TO) VIA PIETRO PIFFETTI 21

telefono: 01119213795

email: g.dorrucci@tiscali.it

PEC: g.dorrucci@architetttorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI
Pagina 1 di 26

Firmato Da: DORRUCCI GIULIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 373cddb

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 802/2024

LOTTO 1

Alloggio 1° piano, VIA FORLÌ 146, QUARTIERE LUCENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al 1° piano a TORINO via Forlì n. 146, quartiere Lucento, circoscrizione 5, della superficie commerciale di 70 mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al 1° piano (2° fuori terra) dotato di doppia aria composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e tre balconi.

Identificazione catastale:

foglio 1110 particella 198 sub. 7* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro; indirizzo catastale: via Forlì 146, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 5)

- Coerenze:

alloggio piano primo*: via Forlì, altra u.i. (via Forlì 144), cortile, vuoto su altra u.i. (via Forlì 148);

nota bene:

* ex f. 55 p. 297 sub. 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

In edificio a tre piani fuori terra della fine degli anni '50, trilocale al 1° piano oltre bagno e due balconi.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **70,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.369,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.700,00**

Data della valutazione:

12/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 17/01/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del debitore esecutato. L'immobile si presenta allo stato di "cantiere" e non è abitabile al momento del sopralluogo.

Da un'interrogazione effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 1, non risultano in essere contratti di locazione (Allegato 8)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 31/10/2004 al 31/10/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

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:

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria, stipulata il 12/01/2006 con atto a firma del notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO rep. 133107/52935, **iscritta il 24/01/2006** presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. **RG 3295 RP 771**, **a favore di *** DATO OSCURATO *****, **contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *****, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- f. 1110 p. 198 sub. 7 e al f. 55 p. 297 sub. 7 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 7).
- f. 1110 p. 198 sub. 8 e al f. 55 p. 297 sub. 8 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 8).

Ipoteca legale, emessa il 12/04/2010 da pubblico ufficiale . rep. 103440/110, **iscritta il 15/04/2010** presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. **RG 14604 RP 2451**, **a favore di *** DATO OSCURATO *****, **contro *** DATO OSCURATO *****, derivante da art. 77 COMMA 1 DPR 602/73 INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73;
La formalità di riferisce al f. 55 p. 297 sub. 7 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 7).

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 22/10/2024 del Tribunale di Torino rep. 22924, **trascritto il 31/10/2024** presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. **RG 43908 RP 34079**, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, **contro *** DATO OSCURATO *****, e ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità di riferisce ai seguenti:

- f. 1110 p. 198 sub. 7 e al f. 55 p. 297 sub. 7 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 7).
- f. 1110 p. 198 sub. 8 e al f. 55 p. 297 sub. 8 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 8).



4.2.3 Altre trascrizioni:

Vincolo edilizio, atto a rogito notaio Giulio Antonietti di Torino del 01-08-1963 rep.15170/8907, trascritto presso la Conservatoria di Torino il 24-08-1963 ai nn. RG 33815 RP 26960. Protocollo edilizio del Comune di Torino 1963-1-30310 del 09-09-1963. (Allegato 9)

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

NOTA BENE: Non è presente il Regolamento di condominio, ma negli atti di proprietà dei due immobili pignorati (Allegati 10 e 11) sono indicati i millesimi e le regole che normano il fabbricato come meglio specificato al paragrafo 5 della presente perizia.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: **326**

Ulteriori avvertenze: la scrivente non ha reperito le spese ordinarie comuni, si evidenzia che i debitori esecutati sono anche locatari del piano terra e che pertanto al momento della stesura della perizia gestiscono interamente le spese ordinarie del fabbricato;

Lo stabile composto da tre unità abitative e a altrettanti proprietari non è costituito in condominio.

Dall'atto di compravendita del primo piano (Allegato 10) si evincono i millesimi di proprietà e alcune regole che normano il fabbricato, successivamente modificate e integrate nell'atto di compravendita del secondo piano (Allegato 11), atti che qui si richiamano in toto. Si evidenziano dai suddetti atti:

-i millesimi di proprietà: PT 316, 1P 326, 2P 358;

-le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico delle tre unità in quote uguali;

-il cortile di proprietà del "venditore" con servitù di passaggio per le altre unità immobiliari;

-il piano cantine è di proprietà del "venditore" mentre **il sottotetto** è di proprietà dell'alloggio del secondo piano;

-L'androne comune ai tre alloggi;

-La scala dello stabile di proprietà del primo e secondo piano gravata da servitù a favore del piano terra per l'accesso al tetto;

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 31-10-2004 al 31-10-2024 sono stati:

Attuale proprietario:

*** DATO OSCURATO *** , per quota 1/1

Dal 13/01/2002 ad oggi (ATTO ANTE VENTENNIO):

*** DATO OSCURATO *** ,

per quota 1/1, in virtù di:

atto di compravendita a rogito del notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, in data 13/11/2002, rep. 122700/45425, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 16/12/2002 ai nn. RG 57430 RP 39012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , per quota 1/1 in regime di separazione dei beni, contro *** DATO OSCURATO *** , per quota 1/1 in regime di separazione dei beni; (Allegato 10)
La formalità di riferisce al **f. 55 p. 297 sub. 7** (attuale f. 1110 p. 198 sub. 7)

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire prot. 1926-1-1187 del 01-01-1926 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per "Ampliamento e sopraelevazione casa", via Forlì 146, rilasciato in data 24-11-1926 con il n. 1350; (allegato 12)

Licenza edilizia prot. 1957 1 20426 del 24-09-1957, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per "Sistemazioni varie", via Forlì 146, rilasciata in data 11-12-1957 con il n. 2966; (allegato 13)

Nota Bene: Questo progetto rappresenta l'ultimo progetto autorizzato riguardante il 1° piano presente in archivio edilizio;

Licenza edilizia prot. 1963 1 30248* del 09-07-1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** e altri, per "Sopraelevazione IP", via Forlì 146, rilasciata in data 22-10-1963 con il n. 3058; (Allegato 14).

Nota Bene: Questo progetto rappresenta l'ultimo progetto autorizzato riguardante il 2° piano con inserimento della scala interna all'edificio presente in archivio edilizio;

Vincolo edilizio prot. 1963 1 30310 del 09-09-1963, intestato a *** DATO OSCURATO *** , via Forlì 146. Il vincolo trascritto presso la Conservatoria di Torino riguarda l'altezza del muro di confine (stabilito in mt 4,00) tra le particelle 297 e 605 del f. 55; (allegato 9)

Abitabilità prot. 1965-2-50024 del 09-07-1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , e *** DATO OSCURATO *** , rilasciata in data 09-12-1965 con il n. 984; (Allegato 15).

Nota Bene: l'abitabilità è riferita al 2° piano.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, Art. 12.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq. Interventi consentiti art. 4.

Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

(Allegato 7)

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate alcune **differmità** riguardanti l'alloggio al primo piano (Allegato 17) rispetto all'ultimo progetto autorizzato per modifiche interne, L. E. n. 2966 del 11-12-1957 prot. 1957 1 20426 del 24-09-1957 (allegato 13) e rispetto alla L. E. n. 3058 del 22-10-1963 prot. 1963 1 30248 del 09-07-1963 che aveva concesso la sopraelevazione di un piano con introduzione della scala (allegato 14) e più dettagliatamente:

-**modifiche interne** nella distribuzione dell'alloggio ed eliminazione dell'antibagno obbligatorio ai sensi dell'art. 77. 3.3 del Regolamento Edilizio di Torino;

-ampliamento del balcone con maggiore aggetto di circa 1 mt;

-diverse **modifiche strutturali** sia internamente all'alloggio con parziale demolizione della muratura portante, sia nel balcone con l'aggiunta di un pilastro;

Le differmità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001.

L'ampliamento del balcone non compare nel permesso di costruire originario (1926) né nei successivi atti autorizzativi (1957 e 1963) ma è solo riportato nella planimetria catastale a partire dal 1978 (allegato 16) , andrà pertanto dimostrata la doppia conformità edilizia e urbanistica all'epoca della

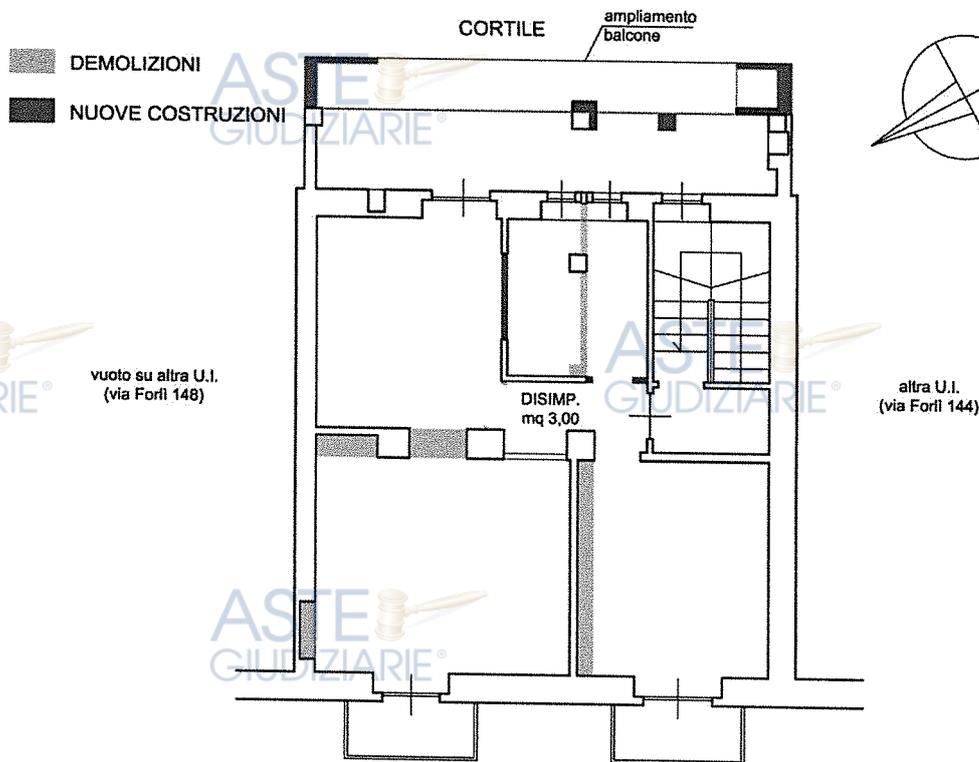
costruzione e al momento della presentazione della domanda di sanatoria

A giudizio della scrivente l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** in quanto la sagoma del balcone del primo piano (ampliata) rientra nella superficie coperta dell'edificio concessa per il secondo piano nel 1963.

Costi indicativi di regolarizzazione*:

- Ripristino antibagno tramite inserimento tramezzo e porta verso la cucina;
 - sanzione amministrativa: il doppio del costo di costruzione delle opere abusive calcolato con il computo metrico (ampliamento balcone);
 - diritti di segreteria PDC in sanatoria;
 - relazione di idoneità statica a firma di tecnico abilitato, per l'ampliamento del balcone e le difformità strutturali rilevate rispetto al progetto autorizzato.
 - spese tecniche oltre IVA e cassa prev per la presentazione della pratica di PDC in sanatoria;
- si indica una cifra a corpo pari a **euro 8.000;**

*Si evidenzia che i costi sono indicativi in quanto la pratica è soggetta ad istruttoria da parte dell'ufficio tecnico e la scrivente non può escludere la richiesta di ulteriore documentazione.



VIA FORLÌ
Planimetria delle difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati

-Abitabilità

per il 1° piano non è dovuta essendo lo stesso stato realizzato in data antecedente al R.D. n. 1265/1934 che ha introdotto l'obbligo di abitabilità.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate alcune **difformità** tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
La planimetria catastale dovrà essere aggiornata previo rilascio del PDC in sanatoria di cui al punto precedente.

Costi indicativi di regolarizzazione:

- | | |
|---|--------------------|
| • Diritti di segreteria | euro 70,00 |
| • spese tecniche oltre IVA e cassa prev * | euro 450,00 |
| totale | euro 520,00 |

* le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA FORLÌ 146. QUARTIERE LUCENTO

ALLOGGIO 1° piano

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al 1° piano a TORINO via Forlì n. 146, quartiere Lucento, circoscrizione 5, della superficie commerciale di 70 mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al 1° piano (2° fuori terra) dotato di doppia aria composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e tre balconi.

Identificazione catastale:

foglio 1110 particella 198 sub. 7 *(catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro; indirizzo catastale: via Forlì 146, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 5)

- Coerenze:

alloggio piano primo*: via Forlì, altra u.i. (via Forlì 144), cortile, vuoto su altra u.i. (via Forlì 148);

nota bene:

* ex f. 55 p. 297 sub. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati si trovano nella **Circoscrizione 5** quartiere Lucento in zona periferica/Madonna di Campagna dotata di servizi di vicinato.

Le vie principali della zona sono: corso Potenza, via Toscana, via Lombardia lungo le quali sono presenti numerosi trasporti pubblici verso il centro città. (allegato 19).



foto aerea via Forlì 146, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**L'edificio** (Allegato 3 foto 1-13)

L'edificio realizzato inizialmente a due piani fuori terra su progetto del 1926, è stato successivamente sopraelevato di un piano con licenza edilizia del 1963, sono presenti anche un piano cantine e un piano sottotetto non abitabile accessibile da botola del 2° piano.

La struttura è in muratura, il tetto a due falde.

Si accede all'edificio, privo di ascensore, tramite androne pedonale da via Forlì 146.

L'immobile è composto da tre alloggi (uno per piano); comunica con l'ingresso comune anche un cortile di pertinenza dell'alloggio del piano terra con servitù di passaggio per le altre due unità immobiliari. La scala è di proprietà delle unità del primo e secondo piano ed è gravata da servitù di passaggio a favore del piano terra.

Le finiture consistono in facciata su strada con basamento intonacato con finto bugnato e paramano ai piani superiori. Al primo piano le mensole dei balconi e le cornici delle finestre sono decorate con dettagli d'epoca dell'edificio originale. Il primo e il secondo piano hanno una facciata laterale cieca verso il civico 144, la facciata su cortile è intonacata.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro, la pavimentazione dell'ingresso è in clinker mentre le scale sono rivestite in marmo.

A livello impiantistico è presente il citofono, mentre è stata dismessa la caldaia centralizzata nel piano cantine. Durante il sopralluogo è stato riferito dalla proprietà che è assente l'impianto di messa a terra dell'edificio.

Da un punto di vista conservativo gli intonaci in facciata sono piuttosto degradati e sia i frontalini che gli intradossi delle solette dei balconi presentano distacco degli intonaci. Il tetto da quanto riferito dalla proprietà andrebbe totalmente rifatto ed è origine delle infiltrazioni che sono state osservate durante il sopralluogo al 2° piano. Internamente lo stabile è in pessimo stato conservativo per quanto riguarda gli intonaci e l'impianto elettrico non a norma.

Pertanto complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria nelle parti comuni.



Facciata del fabbricato su via Forlì



Facciata su cortile

L'alloggio al primo piano (2° f.t.) (Allegato 3, foto 1-17)

L'abitazione è dotata di doppia aria ed è composta da un ingresso di mq 3,00 (foto 2) che immette direttamente nel vano cucina di mq 11,81 con ampio balcone verso il cortile (foto 4-7). Completano l'alloggio un bagno di mq 6,68 aerato naturalmente (foto 15-16); due camere con balcone con affaccio su via Forlì rispettivamente di mq 12,37 (foto 12-13) e mq 16,61 (foto 10-11). La superficie netta complessiva dell'alloggio è di ca. mq 50,47 oltre balconi, Gli ambienti hanno soffitto con volte ribassate di altezza max ca. mt 3,20.

Le finiture consistono in portoncino di ingresso blindato, serramenti esterni in legno con vetro singolo, persiane in legno scorrevoli lato strada e ad anta verso il cortile. Tutte le finiture interne sono assenti essendo l'alloggio ancora un "cantiere" iniziato alcuni anni fa e mai terminato, come riferito dalla proprietà, Mancano oltre ai pavimenti e alle porte anche il massetto di sottofondo e in alcuni vani gli intonaci.

Gli impianti: una vecchia caldaia è collocata in balcone, mentre non è presente il contatore del gas. L'impianto di distribuzione del riscaldamento è vetusto e i radiatori in ghisa non sono presenti in tutti i vani; il contatore elettrico dell'alloggio si trova nel vano scale ed è assente l'impianto di terra nell'alloggio come nell'intero edificio. A livello condominiale è presente il citofono.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non è presente l'APE.

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è in **pessime condizioni**, vanno rifatti completamente gli impianti, i massetti, gli intonaci e tutte le finiture. Anche i serramenti esterni sono fatiscenti e da sostituire fatto salvo per il portoncino blindato. Infine, come già indicato nella descrizione dello stabile, i balconi hanno sia i frontalini che l'intradosso della soletta danneggiati e necessita il rifacimento dell'impermeabilizzazione e del pavimento degli stessi. Si segnala anche lo scarico del WC del piano secondo che invade il balcone dell'alloggio (foto 7).





Ingresso cucina



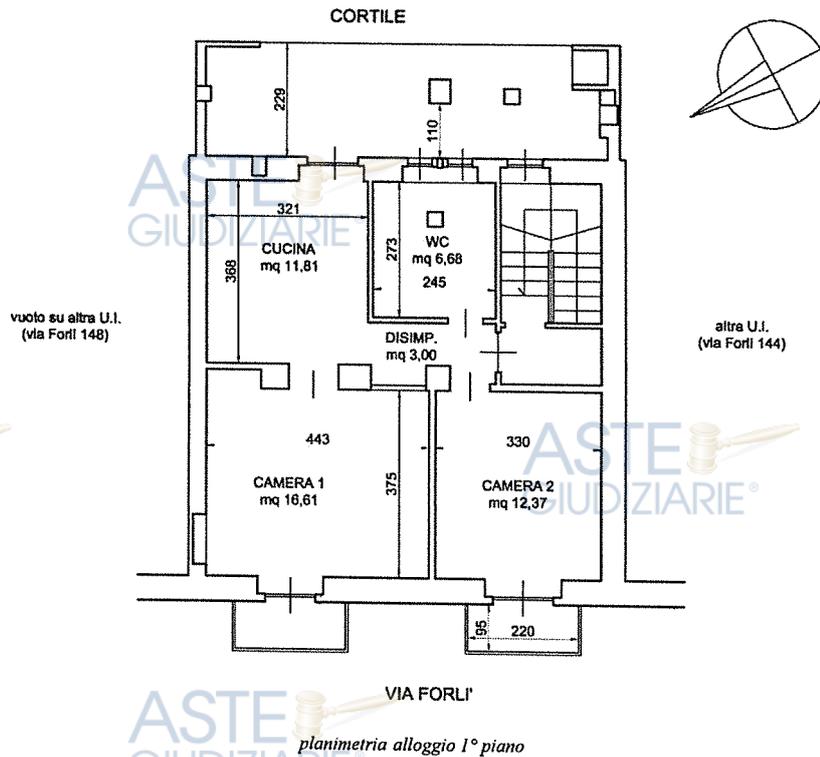
bagno

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
locali principali e accessori diretti	63,32	x	100 %	=	63,32
balconi	22,92	x	30 %	=	6,87
Totale:	59,48				70,19
					Arrot. mq 70,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: **metodo di stima sintetico-comparativo** (Market Comparison Approach - MCA)

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2024

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Abitazioni civili in stato conservativo normale, zona "D10" Periferica/Madonna di Campagna

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "TEMPOCASA"

Descrizione: *in edificio anni '50 senza ascensore, trilocale situato al primo piano di una piccola palazzina di soli due piani. L'alloggio è composto da ingresso, cucina abitabile, due ampie camere da letto, bagno e due balconi, cantina. L'immobile è dotato di doppia esposizione e riscaldamento autonomo. Abitabile*

Indirizzo: via Slataper 11, Torino

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000 pari a 1.282 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 103.550,00 pari a 21.218,24 Euro/mq

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 11 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Tecnocrete"

Descrizione: *in edificio degli anni '60 senza ascensore, trilocale con doppia esposizione al secondo piano, composto da zona giorno, due camere da letto, bagno finestrato. Gli infissi in doppio vetro, porta blindata+ balconi e cantina al piano interrato. Buone condizioni.*

Indirizzo: via Cognetti del Martini 42, Torino

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 93.000 pari a 1.240 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350 pari a 1.178 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "REMAX"

Descrizione: *In stabile anni '60, appartamento al secondo piano senza ascensore. E' costituito da due ampie camere, un soggiorno con cucinino, 2 balconi e una cantina. da ristrutturare.*

Indirizzo: via Brusa 48, Torino

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000 pari a 963,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 74.100,00 pari a 914,81 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile pari ad euro 54.919,46

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 54.919,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

€ 54.919,46

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

€ 41.700,00

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

€ 41.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima sintetico-comparativo** (Market Comparison Approach - MCA), effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D10** "Periferica/Madonna di Campagna" le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 2° semestre 2024 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.150/mq e uno massimo pari a 1.750 da cui un valore medio di euro 1.450/mq. (Agenzia del Territorio, Allegato 22).

Il **campione esaminato** ha preso in considerazione trilocali in prossimità all'immobile oggetto di perizia, zona D10 periferica/Madonna di campagna; tutti in stabili anni '50/'60 a tre o quattro piani fuori terra senza ascensore, con doppia esposizione, un solo bagno, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Considerato che l'alloggio oggetto di perizia è di mq 70, al 1° piano, privo di cantina, privo di finiture e impianti e quindi totalmente da ristrutturare in immobile che necessita di manutenzione straordinaria, i **prezzi marginali hanno riguardato:**

1. la superficie, (sul prezzo marginale euro 914,81)
2. il livello di piano considerata l'assenza di ascensore -5%
3. la presenza di cantina ± 5%
4. lo stato conservativo (±15.000)

Dalla tabella di calcolo (Allegato 23) ne deriva un prezzo di mercato per l'immobile di **Euro 54.919,46 (784,56/mq)**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	70,00	0,00	54.919,46	54.919,46
				54.919,46 €	54.919,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **- €. 8.500,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.369,46**

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: **€. 4.636,94**

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: **- €.32,51**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.700,00**

data 12/04/2025

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 802/2024

LOTTO 2

Alloggio 2° piano, VIA FORLÌ 146, QUARTIERE LUCCENTO

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

Appartamento al 2° piano a TORINO via Forlì n. 146, quartiere Lucento, circoscrizione 5, della superficie commerciale di 80 mq, oltre sottotetto al 3° piano di mq 7,00 per la quota di:

1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al 2° piano (3° fuori terra) dotato di doppia aria composto da disimpegno soggiorno, cucinino, due camere, bagno e due balconi oltre sottotetto.

Identificazione catastale:

-foglio 1110 particella 198 sub. 8 *(catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro; indirizzo catastale: via Forlì 146, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 6)

-foglio 1110 particella 198 sub. 10 *(catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 30, rendita 72,82 Euro; indirizzo catastale: via Forlì 146, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 29)

- Coerenze:

via Forlì, altra u.i. (via Forlì 144), cortile, vuoto su altra u.i. (via Forlì 148);

nota bene:

* ex f. 55 p. 297 sub. 8

** accatastato dalla scrivente in quanto sfuggito in banca dati "unità afferente edificata in sopraelevazione" Pratica n. TO0288352 del 19/06/2025.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Oltre sottotetto	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.212,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.500,00

Data della valutazione:

12/04/2025

Rev.1, 07/05/2025

Rev.2, 27/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 17/01/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza della debitrice esecutata. L'immobile è occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** e dalla sua famiglia con contratto di locazione 4+4 fornito durante il sopralluogo. Lo stesso è stato anche richiesto dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 2: contratto n. **3620 serie 3T* registrato a Torino 2 il 08-07-2020** con prima scadenza il 04-07-2024 (Allegato 20) con canone mensile di euro 450 e annuale di euro 5.400.

Il locatore (sig.ra *** DATO OSCURATO ***) ha anche fornito la richiesta di proroga in data 16-01-2025 del contratto con **seconda scadenza il 04-07-2028**. (Allegato 21)

Il contratto pertanto essendo registrato prima del pignoramento è opponibile all'acquirente.

Nota bene*: Si evidenzia che al contratto non è stato allegato l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 31/10/2004 al 31/10/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

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: Nessuna.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 12/01/2006 con atto a firma del notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO rep. 133107/52935, iscritta il 24/01/2006 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 3295 RP 771, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- f. 1110 p. 198 sub. 7 e al f. 55 p. 297 sub. 7 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 7).

- f. 1110 p. 198 sub. 8 e al f. 55 p. 297 sub. 8 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 8).

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 22/10/2024 del Tribunale di Torino rep. 22924, trascritto il 31/10/2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 43908 RP 34079, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità di riferisce ai seguenti:

- f. 1110 p. 198 sub. 7 e al f. 55 p. 297 sub. 7 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 7).

- f. 1110 p. 198 sub. 8 e al f. 55 p. 297 sub. 8 (attuale f. 1110 p. 198, sub. 8).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Vincolo edilizio, atto a rogito notaio Giulio Antonietti di Torino del 01-08-1963 rep. 15170/8907, trascritto presso la Conservatoria di Torino il 24-08-1963 ai nn. RG 33815 RP 26960. Protocollo edilizio del Comune di Torino 1963-1-30310 del 09-09-1963. (Allegato 9)

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

NOTA BENE: Non è presente il Regolamento di condominio, ma negli atti di proprietà dei due immobili pignorati (Allegati 10 e 11) sono indicati i millesimi e le regole che normano il fabbricato come meglio specificato al paragrafo 5 della presente perizia.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: **358**

Ulteriori avvertenze: la scrivente non ha reperito le spese ordinarie comuni, si evidenzia che i debitori esecutati sono anche locatari del piano terra e che pertanto al momento della stesura della perizia gestiscono interamente le spese ordinarie del fabbricato;

Lo stabile composto da tre unità abitative e a altrettanti proprietari non è costituito in condominio.

Dall'atto di compravendita del primo piano (Allegato 10) si evincono i millesimi di proprietà e alcune regole che normano il fabbricato, successivamente modificate e integrate nell'atto di compravendita del secondo piano (Allegato 11), atti che qui si richiamano in toto. Si evidenziano dai suddetti atti:

- i **millesimi di proprietà**: PT 316, 1P 326, 2P 358;
- le **spese di manutenzione ordinaria e straordinaria** a carico delle tre unità in quote uguali;
- il **cortile** di proprietà del "venditore" con servitù di passaggio per le altre unità immobiliari;
- il **piano cantine** è di proprietà del "venditore", mentre il **sottotetto** è di proprietà dell'alloggio del secondo piano;
- L'**androne** comune ai tre alloggi;
- La **scala** dello stabile di proprietà del primo e secondo piano gravata da servitù a favore del piano terra per l'accesso al tetto;

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 31-10-2004 al 31-10-2024 sono stati:

Attuale proprietaria:

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

Dal 12/01/2006 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, in data 12/01/2006, rep. 133106/52934, trascritto presso la Conservatoria di Torino I in data 24/01/2006 ai nn. RG 3294 RP 2105, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 (nubile), contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 (legalmente separato); (Allegato 11)

La formalità di riferisce al f. 55 p. 297 sub. 8 (attuale f. 1110 p. 198 sub. 8)

(il sottotetto citato come pertinenza dell'alloggio nell'atto di compravendita è stato denunciato in catasto dalla scrivente in data 19/06/2025, Pratica n. TO0288352 al f. 1110 p. 198 sub. 10)

Dal 30/03/1996 al 12/01/2006:

*** DATO OSCURATO ***

In virtù di:

-successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (deceduta 30-03-1996) registrata presso Rivoli in data 21-06-1996 rep. n. 5 vol. 101, trascritta presso la Conservatoria di Torino I in data 14-06-1999 ai nn. RG 20730 RP 12201, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità si riferisce ad "Appartamenti in via Forlì 146".



-**accettazione tacita di eredità**, atto notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, in data 12/01/2006 rep. 133106/52934, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 18/12/2024 ai nn. RG 51863 RP 40149, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce al f. 1110 p. 198 sub. 8 e f. 55 p. 297 sub. 8

-**successione in morte** di *** DATO OSCURATO *** (deceduto 25-02-1968) registrata presso Rivoli rep. n. 52 vol. 587, trascritta presso la Conservatoria di Torino in data 22-10-1970 ai nn. RG 47211 RP 35734, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***. Per quota 1/2

La formalità di riferisce al f. 55 p. 297/1-672 e p. 297/2.297.3 (attuale f. 1110 p. 198 sub. 8)

-**accettazione tacita di eredità**, atto notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino, in data 12/01/2006 rep. 133106/52934, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 18/12/2024 ai nn. RG 51862 RP 40148, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/4 (piena proprietà) e 1/4 (nuda proprietà), contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/4 (piena proprietà) e 1/4 (nuda proprietà).

La formalità di riferisce al f. 1110 p. 198 sub. 8 e f. 55 p. 297 sub. 8

Atto ante ventennio:

-**atto di compravendita terreno** a rogito notaio Gatti di Torino in data 06-10-1954 rep. 15197, trascritto presso la Conservatoria di Torino il 05-11-1954 ai nn. RG 22711 RP 19374 a favore *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità si riferisce al f. 55 p. 197 che ha generato l'attuale.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire prot. 1926-1-1187 del 01-01-1926 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per "Ampliamento e sopraelevazione casa", via Forlì 146, rilasciato in data 24-11-1926 con il n. 1350; (allegato 12)

Licenza edilizia prot. 1957 1 20426 del 24-09-1957, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per "Sistemazioni varie", via Forlì 146, rilasciata in data 11-12-1957 con il n. 2966; (allegato 13)

Nota Bene: Questo progetto rappresenta l'ultimo progetto autorizzato riguardante il 1° piano presente in archivio edilizio;

Licenza edilizia prot. 1963 1 30248* del 09-07-1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** e altri, per "Sopraelev. 1P", via Forlì 146, rilasciata in data 22-10-1963 con il n. 3058; (Allegato 14).

Nota Bene: Questo progetto rappresenta l'ultimo progetto autorizzato riguardante il 2° piano con inserimento della scala interna all'edificio presente in archivio edilizio;

Vincolo edilizio prot. 1963 1 30310 del 09-09-1963, intestato a *** DATO OSCURATO *** , via Forlì 146. Il vincolo trascritto presso la Conservatoria di Torino riguarda l'altezza del muro di confine (stabilito in mt 4,00) tra le particelle 297 e 605 del f. 55; (allegato 9)

Abitabilità prot. 1965-2-50024 del 09-07-1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , rilasciata in data 09-12-1965 con il n. 984; (Allegato 15).

Nota Bene: l'abitabilità è riferita al 2° piano.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, Art. 12.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq.

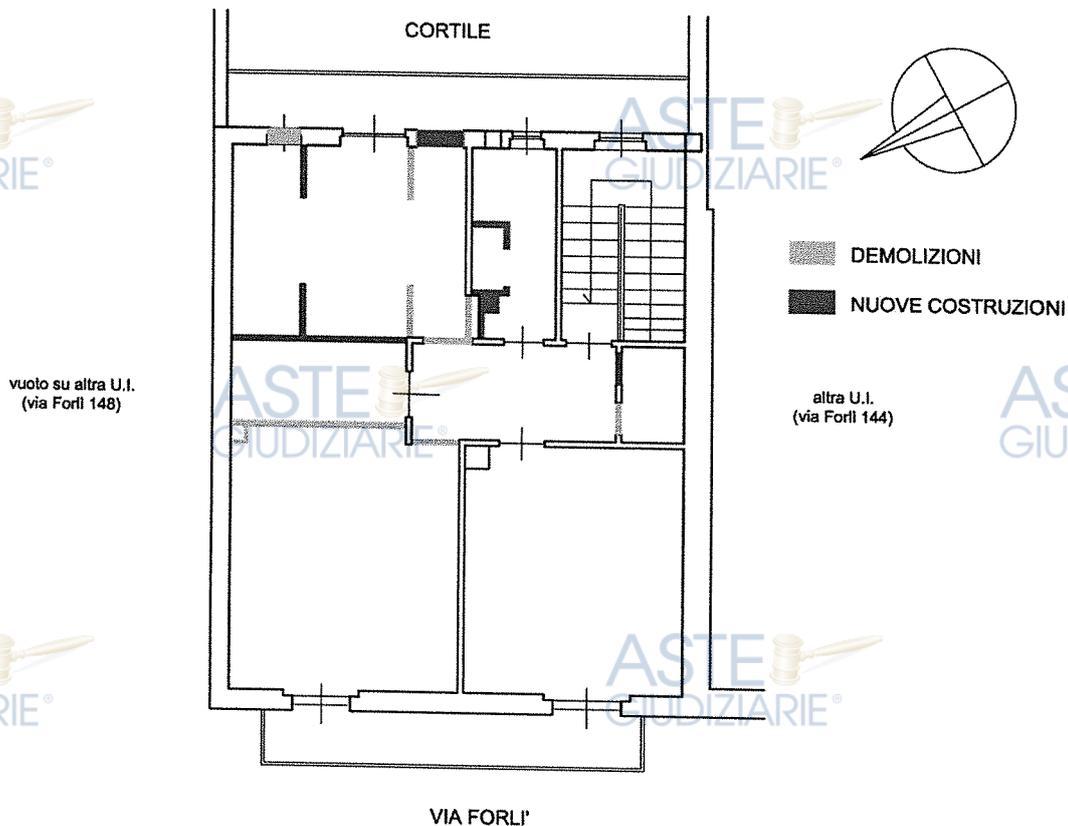
Interventi consentiti art. 4.

Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 7)

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate alcune **difformità** riguardanti l'alloggio al secondo piano (Allegato 18) rispetto all'ultimo progetto autorizzato, L. E. n. 3058 del 22-10-1963 prot. 1963 I 30248 del 09-07-1963 che aveva concesso la sopraelevazione di un piano con introduzione della scala (allegato 14) e più dettagliatamente:

- modifica della facciata verso cortile con spostamento della finestra del cucino;
- modifiche interne nella distribuzione dell'alloggio;



Planimetria 2 piano: difformità riscontrate rispetto all'ultimo progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso in sanatoria art. 36 bis del DPR 380/2001. (ex art. 37 c.4),

Le modifiche non hanno comportato aumento di volume e, a giudicare dagli appunti a matita sul progetto originario (allegato 14), sono state realizzate al momento della costruzione dell'edificio. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**

Costi indicativi di regolarizzazione*:

- | | |
|--|-------------|
| • sanzione amministrativa: | euro 516,00 |
| • diritti di segreteria SCIA in sanatoria; | euro 187,80 |

- spese tecniche** oltre IVA e cassa prev
presentazione permesso in sanatoria; euro 1.500,00
si indica una cifra a corpo pari a ca. euro 2.200,00;

*Si evidenzia che la pratica è soggetta ad istruttoria e non si può escludere da parte dell'ufficio tecnico la richiesta di ulteriore documentazione.

** Le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate alcune **difformità** tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La planimetria catastale del 2° piano dovrà essere aggiornata previo rilascio del PDC in sanatoria di cui al punto precedente.

Costi indicativi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria euro 70,00
- spese tecniche oltre IVA e cassa prev * euro 450,00
- totale euro 520,00**

* le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA FORLÌ 146. QUARTIERE LUCENTO

ALLOGGIO 2° piano

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al 2° piano a TORINO via Forlì n. 146, quartiere Lucento, circoscrizione 5, della superficie commerciale di 80 mq, oltre sottotetto al piano 3° di mq 7,00 per la quota di:

1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al 2° piano (3° fuori terra) dotato di doppia aria composta da disimpegno soggiorno, cucinino, due camere, bagno e due balconi oltre sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 198 sub. 8 *(catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro; indirizzo catastale: via Forlì 146, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 6)
- foglio 1110 particella 198 sub. 10 *(catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 30, rendita 72,82 Euro; indirizzo catastale: via Forlì 146, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 29)

- Coerenze:

via Forlì, altra u.i. (via Forlì 144), cortile, vuoto su altra u.i. (via Forlì 148);

nota bene:

* ex f. 55 p. 297 sub. 8

** accatastato dalla scrivente in quanto sfuggito in banca dati "unità afferente edificata in sopraelevazione" Pratica n. TO0288352 del 19/06/2025.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati si trovano nella **Circoscrizione 5** quartiere Lucento in zona periferica/Madonna di Campagna dotata di servizi di vicinato.

Le vie principali della zona sono: corso Potenza, via Toscana, via Lombardia lungo le quali sono presenti numerosi trasporti pubblici verso il centro città. (allegato 19).



foto aerea via Forlì 146, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**L'edificio** (Allegato 3 foto 1-13)

L'edificio realizzato inizialmente a due piani fuori terra su progetto del 1926, è stato successivamente sopraelevato di un piano con licenza edilizia del 1963, sono presenti anche un piano cantine e un piano sottotetto non abitabile accessibile tramite botola del 2° piano.

La struttura è in muratura, il tetto a due falde.

Si accede all'edificio, privo di ascensore, tramite androne pedonale da via Forlì 146.

L'immobile è composto da tre alloggi (uno per piano); comunica con l'ingresso comune anche un cortile di pertinenza dell'unità immobiliare del piano terra con servitù di passaggio per le altre due unità immobiliari. La scala è di proprietà delle unità del primo e secondo piano ed è gravata da servitù di passaggio a favore del piano terra (vedi paragrafo 5).

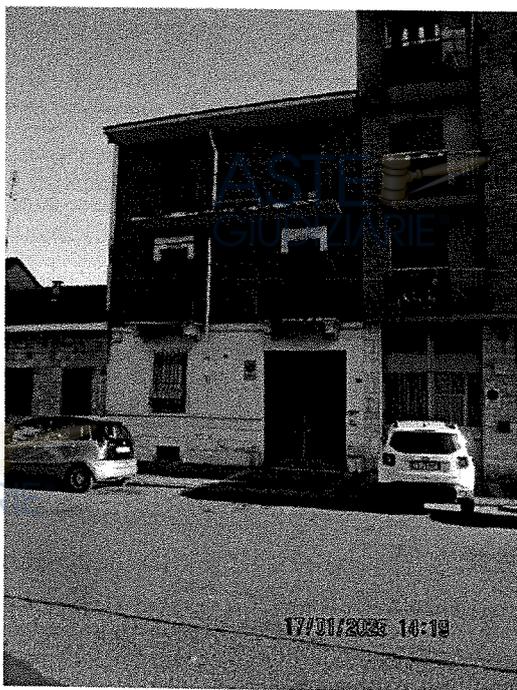
Le finiture consistono in facciata su strada con basamento intonacato con finto bugnato e paramano ai piani superiori. Al primo piano le mensole dei balconi e le cornici delle finestre sono decorate con dettagli d'epoca dell'edificio originale. Il primo e il secondo piano hanno una facciata laterale cieca verso il civico 144, la facciata su cortile è intonacata.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro, la pavimentazione dell'ingresso è in clinker mentre le scale sono rivestite in marmo.

A livello impiantistico è presente il citofono, mentre è stata dismessa la caldaia centralizzata nel piano cantine. Durante il sopralluogo è stato riferito dalla proprietà che è assente l'impianto di messa a terra dell'edificio.

Da un punto di vista conservativo gli intonaci in facciata sono piuttosto degradati e sia i frontali che gli intradossi delle solette dei balconi presentano distacco degli intonaci. Il tetto da quanto riferito dalla proprietà andrebbe totalmente rifatto ed è origine delle infiltrazioni che sono state osservate durante il sopralluogo al 2° piano. Internamente lo stabile è in pessimo stato conservativo per quanto riguarda gli intonaci e l'impianto elettrico non a norma.

Pertanto complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria nelle parti comuni.



Facciata del fabbricato su via Forlì



Facciata su cortile

L'alloggio al piano secondo (3° f.t.) (Allegato 4, foto 1-19)

L'abitazione è dotata di doppia aria ed è composta da un disimpegno di mq 5,55 (foto 3-4) che distribuisce i diversi ambienti: un soggiorno con cucinino di complessivi mq 14,38 (foto 15-17), due camere rispettivamente di mq 22,13 e 16,46 (foto 5-6, 9-10), un bagno aerato di mq 4,55 (foto 12-14) e un ripostiglio di mq 1,80 (foto 4). Due ampi balconi su cortile e su strada completano l'alloggio (foto 7,8,19).

La superficie netta complessiva dell'alloggio è di ca. mq 64,87 oltre balconi, l'altezza dei locali è di mt 3,00.

Dal pianerottolo di ingresso (foto 2) si accede al piano sottotetto tramite botola in legno cm 40x70 priva di scala retrattile. Dal rilievo effettuato in data 28/05/2025 risulta una superficie netta mq 28,34 (calcolata per altezze > 1,5 mt) e un'altezza media di mq 1,69 (Allegato 25), l'altezza massima sotto colmo è di mt 1,87, sottotegola mt 2,32 (foto sottotetto, Allegato 27).

Le finiture dell'alloggio consistono in portoncino di ingresso in legno, serramenti esterni in PVC con vetrocamera, e serrande in PVC. Il pavimento è in parte costituito da piastrelle di marmo alla "palladiana" e in parte in monocottura, le porte sono in legno e vetro. Il bagno è dotato di una piccola doccia in muratura.

Il manto di copertura del sottotetto è composto da tegole poggiate sull'orditura secondaria, il pavimento è in battuto di cemento.

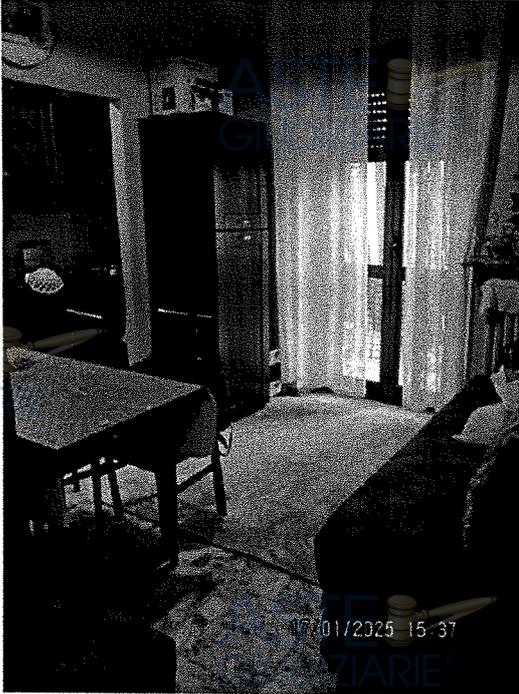
Gli impianti: il riscaldamento è autonomo con caldaia collocata nel balcone della cucina (foto 18) e contatore del gas nel cucinino (foto 17), il contatore elettrico dell'alloggio si trova nel vano scale ed è assente l'impianto di messa a terra nell'alloggio come nell'intero edificio. A livello condominiale è presente il citofono.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non è presente l'APE.

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è in **condizioni scarse**, gli impianti sono vetusti e manca la messa a terra dell'impianto elettrico nell'alloggio come nell'intero edificio. Infine, come già indicato nella descrizione dello stabile, i balconi hanno sia i frontalini che l'intradosso della soletta danneggiati e necessita inoltre il rifacimento dell'impermeabilizzazione e del pavimento degli stessi (foto 8).

Macchie di umidità sono presenti nella camera 2 per infiltrazioni provenienti dal tetto (foto 7).

Durante il sopralluogo del 28-05-2025 è stata segnalata la presenza di un puntone in legno del sottotetto danneggiato che andrebbe sostituito.



Soggiorno con cucinino



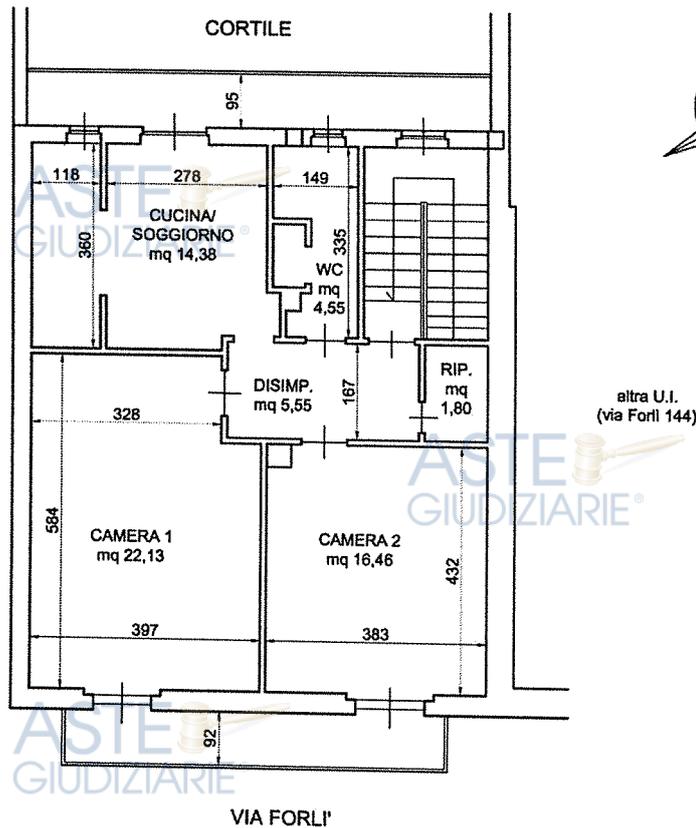
bagno

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
locali principali e accessori diretti	75,60	x	100 %	=	75,60
balconi	14,50	x	30 %	=	4,35
Totale:	59,48				79,95
					Arrot. mq 80,00
Sottotetto	29,15	x	25%		Arrot. mq 7,00



planimetria alloggio 2° piano

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2024

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Abitazioni civili in stato conservativo normale, zona "D10" Periferica/Madonna di Campagna
COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "TEMPOCASA"

Descrizione: *in edificio anni '50 senza ascensore, trilocale situato al primo piano di una piccola palazzina di soli due piani. L'alloggio è composto da ingresso, cucina abitabile, due ampie camere da letto, bagno e due balconi, cantina. L'immobile è dotato di doppia esposizione e riscaldamento autonomo. Abitabile*

Indirizzo: via Slataper 11, Torino

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000 pari a 1.282 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo: 103.550,00 pari a 21.218,24 Euro/mq
COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Tecnocrete"

Descrizione: *in edificio degli anni '60 senza ascensore, trilocale con doppia esposizione al secondo piano, composto da zona giorno, due camere da letto, bagno finestrato. Gli infissi in doppio vetro, porta blindata+ balconi e cantina al piano interrato. Buone condizioni.*

Indirizzo: via Cognetti del Martiis 42, Torino

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 93.000 pari a 1.240 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350 pari a 1.178 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "REMAX"

Descrizione: *In stabile anni '60, appartamento al secondo piano senza ascensore. È costituito da due ampie camere, un soggiorno con cucinino, 2 balconi e una cantina. da ristrutturare.*

Indirizzo: via Brusa 48, Torino

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000 pari a 963,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 74.100,00 pari a 914,81 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile pari ad euro 68.467,56

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€.	68.467,56+
	(sottotetto)	4.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	€.	72.467,56
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima sintetico-comparativo** (Market Comparison Approach - MCA), effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D10** "Periferica/Madonna di Campagna" le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 2° semestre 2024 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.150/mq e uno massimo pari a 1.750 da cui un valore medio di euro 1.450/mq. (Agenzia del Territorio, Allegato 22).

Il **campione esaminato** ha preso in considerazione trilocali in prossimità all'immobile oggetto di perizia, zona D10 periferica/Madonna di campagna; tutti in stabili anni '50/'60 a tre o quattro piani fuori terra senza ascensore, con doppia esposizione, un solo bagno, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Considerato che l'alloggio oggetto di perizia è di mq 80, al 2° piano, privo di cantina, in scarse condizioni manutentive con impianto elettrico non a norma e in immobile che necessita di manutenzione straordinaria, i **prezzi marginali hanno riguardato:**

1. la superficie, (sul prezzo marginale euro 914,81)
2. il livello di piano considerata l'assenza di ascensore -5%
3. la presenza di cantina \pm 5%
4. lo stato conservativo (\pm 15.000)

Dalla tabella di calcolo (Allegato 23) ne deriva un prezzo di mercato per l'immobile di **Euro 68.467,56 (855,84/mq)**

A parte si valuta il sottotetto tenuto conto del prezzo di mercato /mq dell'immobile pari a ca. euro 855/mq e della superficie commerciale del sottotetto di mq 7.00

$$855 \times 7 = \text{euro } 5.985$$

Si ritiene di dover ridurre questo valore del 30% visto che il sottotetto è raggiungibile solo tramite botola, non è dotato di scala, né di luce naturale, con infiltrazioni in atto.

Si reputa congruo il prezzo di **euro 4.000**

Infine, essendo l'immobile locato con seconda scadenza 04-07-2028, con canone annuale di euro 5.400 pari a 450 euro/mensili, mancando 6 mesi alla scadenza, si applica la formula:

$$R = \sum_{1}^n C_{mt} \cdot \frac{C_{m0}}{C_{eff0}}$$

dove

$$\sum_{1}^n C_{mt} = \text{sommatore dei canoni ancora da pagare fino a scadenza euro } 450 \times 39 \text{ mesi (fino al lug. 2028)}$$

C_m = canone di mercato dell'immobile, considerato che l'immobile è senza ascensore e lo stato manutentivo è scarso si prende in considerazione la quotazione minima OMI (5,3 euro), da cui $5,3 \times 80 \text{mq} = 424 \text{ euro/mese}$

C_{eff0} = il canone effettivamente pagato = euro 450

$$\text{Riduzione} = \frac{17.550 \times 424}{450} = \text{euro } 16.535 \text{ pari a circa il } 24 \% \text{ del valore dell'immobile}$$

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	80,00	-	68.467,56	68.467,56
	sottotetto		7,00	4.000	4.000
	totale			72.467,56	72.467,56

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)	-€. 2.720,00
Riduzione immobile locato	-€. 16.535,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.212,56

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 2.660,62

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
arrotondamento:	€.51,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.500,00

data 12/04/2025
Rev.1, 07/05/2025
Rev.2, 27/06/2025