



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 803/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VIA MONTENERO 8-10-10 BIS-12/ VIA MONTEVALDEROA 1 TORINO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Simona Gambacorta

CUSTODE:

Stefania Actis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V

con studio in TORINO (TO) via cuneo 2

telefono: 3389464196

email: ing.baratelli@gmail.com

PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it

tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 1 di 7



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 803/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Monte Valderoa 1, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato è parte di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Torino, Via Monte Valderoa n. 1. L'immobile si eleva su cinque piani fuori terra, un sesto piano arretrato e un piano interrato ove si trovano le cantine. La facciata su strada presenta zoccolatura in pietra estesa fino all'altezza del primo piano, oltre semplice intonaco tinteggiato; i balconi hanno solette in calcestruzzo armato e ringhiere in ferro lavorato a disegno. Si accede al vano scala attraverso un ingresso pedonale, alcuni gradini in marmo immettono alla quota del piano rialzato; la scala presenta alzate e pedate in marmo chiaro, parapetto pieno con mancorrente in legno. L'immobile è dotato di citofono all'ingresso e impianto di riscaldamento centralizzato. Non c'è impianto di ascensore. Le condizioni di manutenzione delle parti comuni sono buone.

L'alloggio oggetto di procedura è sito al quinto piano (sesto fuori terra) ed è composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino e servizi, due balconi. I pavimenti sono in marmo nell'ingresso, in legno nella camera, in piastrelle di graniglia nel tinello e nel cucinino; il servizio, totalmente ristrutturato in tempi recenti, presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne così come i serramenti esterni sono quelli installati all'epoca della costruzione del fabbricato; in particolare i serramenti esterni presentano semplici vetri semidoppi. Nel soffitto del servizio si rilevano segni di infiltrazioni d'acqua, allo stato non attive. Nel balcone verso cortile è stata installata, a spese dell'attuale occupante l'alloggio, una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda.

La condizioni di manutenzione sono buone.

E' parte della proprietà una cantina al piano interrato coerenti: corridoio comune a due lati, sottosuolo di Via Pier Fortunato Calvi ed altra cantina.

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

- foglio 1130 particella 154 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Valderoa n. 1 piano 5, piano: 5, derivante da foglio 40 n. 730 sub 21

Coerenze: Via Monte Valderoa, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano scala, cortile comune, muro perimetrale dello stabile

nella visura catastale non risulta la cantina al piano S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

56,00 m²





Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.671,00**
Data della valutazione: **19/02/2025**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.



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 19/02/2007 a firma di Eleuteri Gianluca ai nn. 61965/9288 di repertorio, iscritta il 22/02/2007 a Torino1 ai nn. 9437/2255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 114000.

Importo capitale: 57000.

Durata ipoteca: 25 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 23105 di repertorio, trascritta il 03/02/2025 a Torino1 ai nn. 47668/36948, 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:	€. 740,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.122,33
Millesimi condominiali:	9
Ulteriori avvertenze:	
Il regolamento di condominio, depositato con atto Notaio Prever del 22 novembre 1956, non prevede vincoli particolari oltre a quelli di normale consuetudine.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile (dal 22/02/2007), con atto stipulato il 19/02/2007 a firma di Eleuteri Gianluca ai nn. 61964/9287 di repertorio, trascritto il 22/02/2007 a Torino1 ai nn. 9436/5487

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione di [REDACTED] (dal 17/04/1998 fino al 22/02/2007), registrato il 16/10/1998 a Torino ai nn. 46/7824

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione di [REDACTED] (dal 23/06/2001 fino al 22/02/2007), registrato il 21/12/2001 a Torino ai nn. 36/113, trascritto il 07/07/2003 a Torino1 ai nn. 32647/22155

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 365/57, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio a cinque piani fuori terra più un sesto piano arretrato, rilasciata il 15/03/1957 con il n. 365 di protocollo, agibilità del 15/03/1961 con il n. 105 di protocollo.

Nel corso del sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto a quanto previsto nei disegni di progetto allegati al permesso edilizio concesso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite attestazioni di conformità degli impianti installati nell'alloggio

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

BENI IN TORINO VIA MONTE VALDEROA 1, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Monte Valderoa 1, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato è parte di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Torino, Via Monte Valderoa n. 1. L'immobile si eleva su cinque piani fuori terra, un sesto piano arretrato e un piano interrato ove si trovano le cantine. La facciata su strada presenta zoccolatura in pietra estesa fino all'altezza del primo piano, oltre semplice intonaco tinteggiato; i balconi hanno solette in calcestruzzo armato e ringhiere in ferro lavorato a disegno. Si accede al vano scala attraverso un ingresso pedonale, alcuni gradini in marmo immettono alla quota del piano rialzato; la scala presenta alzate e pedate in marmo chiaro, parapetto pieno con mancorrente in legno. L'immobile è dotato di citofono all'ingresso e impianto di riscaldamento centralizzato. Non c'è impianto di ascensore. Le condizioni di manutenzione delle parti comuni sono buone.

L'alloggio oggetto di procedura è sito al quinto piano (sesto fuori terra) ed è composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino e servizi, due balconi. I pavimenti sono in marmo nell'ingresso, in legno nella camera, in piastrelle di graniglia nel tinello e nel cucinino; il servizio, totalmente ristrutturato in tempi recenti, presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne così come i serramenti esterni sono quelli installati all'epoca della costruzione del fabbricato; in particolare i serramenti esterni presentano semplici vetri semidoppi. Nel soffitto del servizio si rilevano segni di infiltrazioni d'acqua, allo stato non attive. Nel balcone verso cortile è stata installata, a spese dell'attuale occupante l'alloggio, una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda.

La condizioni di manutenzione sono buone.

E' parte della proprietà una cantina al piano interrato coerenti: corridoio comune a due lati, sottosuolo di Via Pier Fortunato Calvi ed altra cantina.

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

- foglio 1130 particella 154 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Valderoa n. 1 piano 5, piano: 5, derivante da foglio 40 n. 730 sub 21
- Coerenze: Via Monte Valderoa, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano scala, cortile comune, muro perimetrale dello stabile
nella visura catastale non risulta la cantina al piano S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

tram distante 200 m.

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta la presenza dell'attestato di prestazione energetica

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
alloggio	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Comune di Torino



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**



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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.671,00**



data 19/02/2025



il tecnico incaricato
Riccardo Baratelli

