

Espropriazioni immobiliari N. 837/2024
promossa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

837/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa SEMINI Silvia

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 12/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gallo

CF: GLLMRZ76C08L219E

con studio in GRUGLIASCO (TO) VIA GIOVANNI LUPO n. 23

telefono: 3925914201

email: maurizio_gallo@libero.it

PEC maurizio.gallo@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Maurizio Gallo

Pagina 1 di 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La presente integrazione costituisce ERRATA CORRIGE di quanto erroneamente indicato nel paragrafo n. 9 *Valutazione complessiva del lotto*

PRECISAZIONE:

Nel paragrafo n. 9 *Valutazione complessiva del lotto*, della prima stesura della Relazione di stima, lo scrivente aveva indicato quanto segue:

[...]

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€ 1.816,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:	€ 10.346,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.317,76

Come correttamente segnalato dal Dott. Francesco Ortensio, Professionista delegato dal G.E. nell'esecuzione immobiliare in oggetto, le spese attualmente insolute (€ 10.346,74) non vanno decurtate dal valore di stima immobiliare.

È corretto invece applicare una riduzione del prezzo in percentuale per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore ai sensi dell'art. 63 *Disposizioni per l'attuazione del codice civile*.

La percentuale della seguente voce (come indicato nella prima stesura della Relazione di stima):

Riduzione del valore del 2% 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

Deve essere corretta al 12% per allinearsi all'importo delle spese insolute (€ 10.897,14).

Deve essere altresì eliminata la seguente voce:

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 10.346,74

Si provvede pertanto a correggere la Relazione di stima con la seguente integrazione.

Il paragrafo n. 9 *Valutazione complessiva del lotto* viene integralmente sostituito.

08/01/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 837/2024

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

A Locale commerciale a TORINO in Via Nizza n. 205/C, della superficie commerciale di **47,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Nizza n. 205; si tratta di un locale commerciale sito al piano terra di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 1377 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 33 mq, superficie catastale 37 mq, rendita 843,63 euro, indirizzo catastale: Via Nizza n. 205 Interno C, piano T, intestato a C.F. derivante da foglio 22 particella 783 sub. 9 per variazione del 25/09/2013 (Pratica n. TO0400674 in atti dal 25/09/2013 VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE)
Coerenze: a nord androne comune, vano ascensore, altra u.i., ad ovest Via Nizza, a sud altra u.i., ad est cortile comune. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B Magazzino a TORINO in Via Stellone n. 2 BIS interno C, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino, Via Nizza n. 205 con accesso da Via Stellone n 2; si tratta di un locale uso magazzino sito al piano interrato di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1377 particella 209 sub. 953 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 81 mq, superficie catastale 100 mq, rendita 313,75 euro, indirizzo catastale: Via Stellone n. 2BIS Interno C, piano S1, intestato a , derivante da foglio 22 particella 783 sub. 952 per variazione del 09/10/2019 (Pratica n. TO02179008 in atti dal 11/10/2019 VARIAZIONE PER FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA)
Coerenze: vano ascensore, vano scala, altra proprietà, sottosuolo di Via Nizza, altra proprietà, corridoio comune, vano scala, vano ascensore e pianerottolo. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.809,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.583,36
Data della valutazione:	12/02/2025

[...]

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di ovvero, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio tecnico di ovvero, Archivio Edilizio del Comune di Torino

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	Negozio	47,40	0.00	45.000	45.000
B	Magazzino	100	0.00	50.000	50.000
				95.000,00 €	95.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.190,50

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.809,50

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **12%** 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:

€ 10.897,14

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:

€ 79.583,36

data 12/02/2025



il tecnico incaricato
Maurizio Gallo



tecnico incaricato: Maurizio Gallo

Pagina 5 di 5

