



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 856/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa BARSOTTI Marta

CUSTODE:

IVG Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Anna Rita Cucinelli

CF:CCNNRT61D58L219W

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

telefono: 3497795152

fax: 0111971118

email: cucinelligeo@libero.it

PEC: annarita.cucinelli@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 1 di 12

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 856/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO CORSO GIULIO CESARE 99, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **96,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare sita in Torino, facente parte dello stabile di civile abitazione in corso Giulio Cesare n. 99, elevato a 9 piani fuori terra di cui l'ultimo arretrato, con un piano seminterrato di magazzini e un ulteriore piano infernotto di cantine e precisamente:

- al piano sesto (7° f.t.) **alloggio** composto di tre camere, cucina, servizi e balconi lato via e lato cortile, alle coerenze: cortile, vano scala e ascensore, altro alloggio del piano, corso Giulio Cesare, cordinio corso Giulio Cesare 97 bis;

- al piano sotterraneo: un vano uso **cantina**, alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, altra cantina e sottosuolo di corso Giulio Cesare.

La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di ceramica, ad eccezione di una camera che è in palchetto, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro. I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica.

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.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori completi di termovalvole e contabilizzatori del calore.

La produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia funzionante a metano posta sul balcone lato cortile.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 9 piani fuori terra di cui l'ultimo arretrato, con un piano seminterrato di magazzini e un ulteriore piano infernotto di cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono intonacate con

fasce marcapiano, sono rivestite in pietra sino all'intradosso del primo piano, i balconi sono a filo con ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 99 del corso Giulio Cesare, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile 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 sesto, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:



- foglio 1148 particella 425 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 1.178,81 Euro, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 99, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione modifica identificativo del 04/04/2007 pratica TO0345686 in atti dal 04/04/2007, allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,80 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:	€ 115.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.900,00
Data della valutazione:	15/05/2024



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 legale attiva, stipulata il 06/12/2005 a firma di Uniriscossioni S.p.A. ai nn. 108353/110 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a Torino 1 ai nn. 55361/13343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: € 19.302,56.

Importo capitale: € 9.651,28.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/02/2007 a firma di Riscossione Uno S.p.A. ai nn. 105413/110 di repertorio, iscritta il 27/02/2007 a Torino 1 ai nn. 10270/2457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: € 27.405,68.

Importo capitale: € 13.702,84.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di

ipoteca **legale**, stipulata il 29/03/2016 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 267/11016 di repertorio, iscritta il 30/03/2016 a Torino 1 ai nn. 10134/1538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: € 401.340,70.

Importo capitale: € 200.670,35.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/03/2016 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 2668/11016 di repertorio, iscritta il 30/03/2016 a Torino 1 ai nn. 10137/1539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: € 72.852,68.

Importo capitale: € 36.426,34.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/06/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 5133/11017 di repertorio, iscritta il 27/06/2017 a Torino 1 ai nn. 25519/4141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: € 71.603,52.

Importo capitale: € 35.801,76.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 23809 di repertorio, trascritta il 05/12/2023 a Torino 1 ai nn. 50678/39304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 13.139,48

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio sito in Torino, corso Giulio Cesare nn. 99-99 bis e via Elvo nn. 22-24 è disciplinato dal Regolamento di Condominio (allegato alla presente relazione) nelle cui tabelle millesimali l'unità pignorata ha i seguenti valori:

-- mm 56,25 per le spese ordinarie;

-- mc 264 per le spese di riscaldamento;

-- mm 88 per le spese di ascensore.

Come riferito dall'Amministratore protempore del Condominio

risultano le seguenti spese condominiali scadute ed insolute in capo all'unità

pignorata:

-- spese ordinarie al 31/12/2023 (compresi insoluti gestioni precedenti) € 8.043,16

-- spese riscaldamento (compresi gli insoluti delle gestioni precedenti): € 5.096,32.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/06/1992 a firma di notaio SARTO Mario ai nn. 217523/5866 di repertorio, trascritto il 15/06/1992 a Torino 1 ai nn. 18201/11314

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/06/1992 a firma di notaio SARTO Mario ai nn. 217523/5866 di repertorio, trascritto il 15/06/1992 a Torino 1 ai nn. 18201/11314

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2940, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa 9 p. f.t. , presentata il 21/06/1957 con il n. 1957-1-20724 di protocollo, rilasciata il 15/12/1960 con il n. 2940 di protocollo

Abitabilità N. 62, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/01/1967 con il n. 1967-2-50025 di protocollo, agibilità del 24/01/1969 con il n. 62 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2023, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27) Residenza R3. 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: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezzo divisorio tra locale soggiorno e corridoio

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista per presentazione cila in sanatoria con opere: €1.500,00
- diritti e sanzioni: €1.100,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezzo divisorio tra locale soggiorno e corridoio

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionista per aggiornamento planimetria catastale a seguito sanatoria: €400,00
- diritti catastali: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN TORINO CORSO GIULIO CESARE 99, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO CORSO GIULIO CESARE 99, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **96,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare sita in Torino, facente parte dello stabile di civile abitazione in corso Giulio Cesare n. 99, elevato a 9 piani fuori terra di cui l'ultimo arretrato, con un piano seminterrato di magazzini e un ulteriore piano infernotti di cantine e precisamente:

- al piano sesto (7° f.t.) **alloggio** composto di tre camere, cucina, servizi e balconi lato via e lato cortile, alle coerenze: cortile, vano scala e ascensore, altro alloggio del piano, corso Giulio Cesare, cordinio corso Giulio Cesare 97 bis;

- al piano sotterraneo: un vano uso **cantina**, alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, altra cantina e sottosuolo di corso Giulio Cesare.

La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di ceramica, ad eccezione di una camera che è in palchetto, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro. I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica.

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.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori completi di termostato e contabilizzatori del calore.

La produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia funzionante a metano posta sul balcone lato cortile.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 9 piani fuori terra di cui l'ultimo arretrato, con un piano seminterrato di magazzini e un ulteriore piano infernotti di cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono intonacate con fasce marcapiano, sono rivestite in pietra sino all'intradosso del primo piano, i balconi sono a filo con ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 99 del corso Giulio Cesare, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

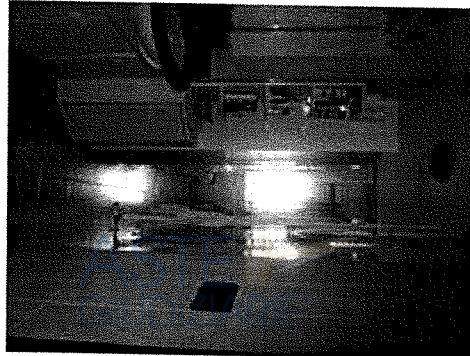
Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive 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 sesto, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 425 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 1.178,81 Euro, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 99, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione modifica identificativo del 04/04/2007 pratica TO0345686 in atti dal 04/04/2007, allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 9 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 800 mt

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

nella media



luminosità:

ottimo



panoramicità:

buono



impianti tecnici:

buono



stato di manutenzione generale:

ottimo



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

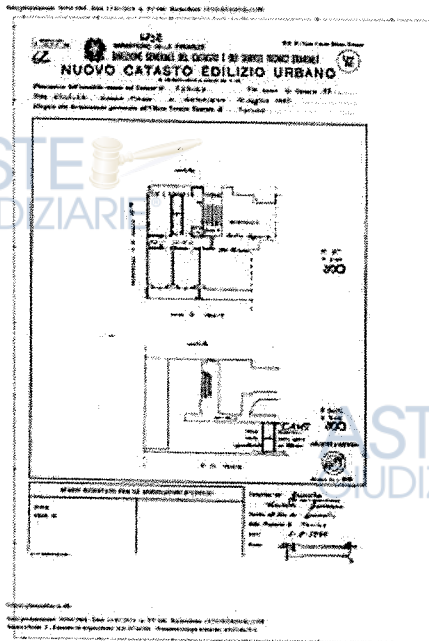
Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento **NON** è dotato di Certificato di Prestazione Energetica.

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
appartamento	92,50	x	100 %	=	92,50
balconi	14,00	x	25 %	=	3,50
cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	110,50				96,80



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: 16/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Watson & Sherlock s.a.s

Descrizione: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

Indirizzo: corso Giulio Cesare 99

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: CORTEN & GREY S.A.S.

Descrizione: 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile

Indirizzo: via Cherubini 7

tecnico incaricato: Geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 9 di 12

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.298,97 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: CORTEN & GREY S.A.S.

Descrizione: 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile

Indirizzo: via Crescentino 22

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.207,14 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	126.000,00	169.000,00
Consistenza	96,80	110,00	97,00	140,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.181,82	1.298,97	1.207,14

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	1.181,82	1.181,82	1.181,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		130.000,00	126.000,00	169.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-15.600,00	-236,36	-51.054,55
Prezzo corretto		114.400,00	125.763,64	117.945,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

119.369,70

Divergenza:

9,04% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

96,80

x

1.233,16

=

119.369,89

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-369,89

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 119.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 119.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,80	0,00	119.000,00	119.000,00
				119.000,00 €	119.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.900,00

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: **€. 115.900,00**

data 15/05/2024



il tecnico incaricato
Geom. Anna Rita Cucinelli

