



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 897/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino



CUSTODE:

Avv. Franca Quagliotti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Monica Ronchail

CF:RNCMNC69L70G674D

con studio in PINEROLO (TO) STRADA COSTAGRANDE 119/B

telefono: 3389230907

email: monica.ronchail@alice.it

PEC: m.ronchail@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 897/2024

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

A appartamento a TORINO Via Poma 11, quartiere Circostrizione 2, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano rialzato di stabile condominiale costituito da: ingresso, due camere, cucina e bagno oltre a locale cantina nel piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala D, ha un'altezza interna di 2,90 m..Identificazione catastale:

- foglio 1428 particella 95 sub. 176 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA POMA CARLO n. 11 , piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita Coerenze: appartamento sub 2 , vano scala, ballatoio verso cortile, appartamento sub 4 e cortile
Ex Foglio 95 Particella 180 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00
Data della valutazione:	14/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Quantificazione INDICATIVA oneri cancellazione:

Cancellazione n°1 Pignoramento Tassa ipotecaria € 35,00

Imposta di bollo € 59,00

Cancellazione Pignoramenti min. 200 euro

TOTALE circa € 300,00

Si precisa che:

In caso di vendita l'Agenzia Territoriale per la Casa - ATC- e i consorzi comunque denominati di cui è parte avranno diritto di prelazione ai sensi dell'art.20 comma 20 dell'articolo unico della legge 560/93. Ved. Copia ATTO di Compravendita allegato alla presente perizia



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 28/11/2024 ai nn. 48395/37530 di repertorio, 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: € 2.145,39

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 8.238,51

Millesimi condominiali: 46,32 proprietà -

Ulteriori avvertenze: 23,16 scale - 4,53

scale

In data 06 novembre 2002 ai numeri 50065/34061 è stato trascritto Regolamento di Condominio a favore del CONDOMINIO VIA POMA 11, con sede in Torino codice fiscale 97614950018 contro il Comune di Torino in forza di atto rogito in Torino in data 7 ottobre 2002 repertorio 24537



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/02/2008), con atto stipulato il 27/02/2008 a firma di Notaio Luca Ferrero ai nn. 27377/6756 di repertorio, registrato il 27/03/2008 a Torino ai nn. 13674/9142

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di EDIFICAZIONE SU TERRENO DI PROPRIETA'.

Al predetto Comune di Torino l'immobile pervenne per edificazione su terreno di sua proprietà in forza di titoli anteriori al ventennio



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti dell'archivio edilizio della città di Torino, non risultano presenti titoli abilitativi relativi allo stabile in cui si trova l'immobile pignorato, pertanto è stata inoltrata una richiesta anche all'Archivio Storico della Città di Torino che non ha prodotto risultati.

L'immobile risulterebbe edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in quanto la scheda catastale riporta come data di presentazione il 14/03/1952.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista R1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo espletato e dall'esame della documentazione agli atti è stata rilevata una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale a meno della mancata indicazione di una porta finestra presente nella camera posta sulla destra rispetto all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

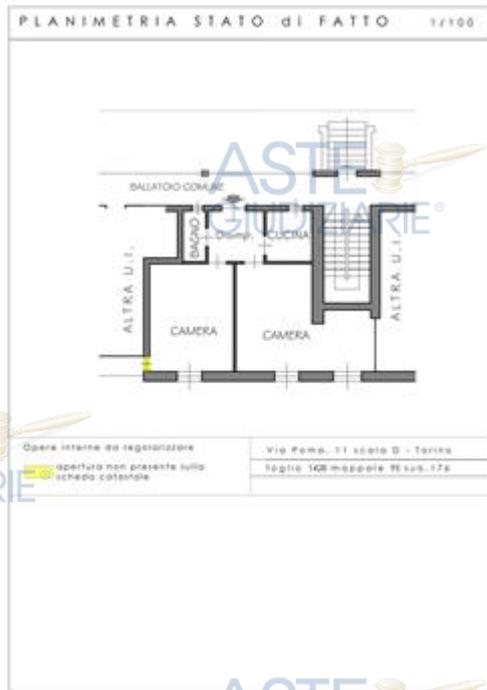
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

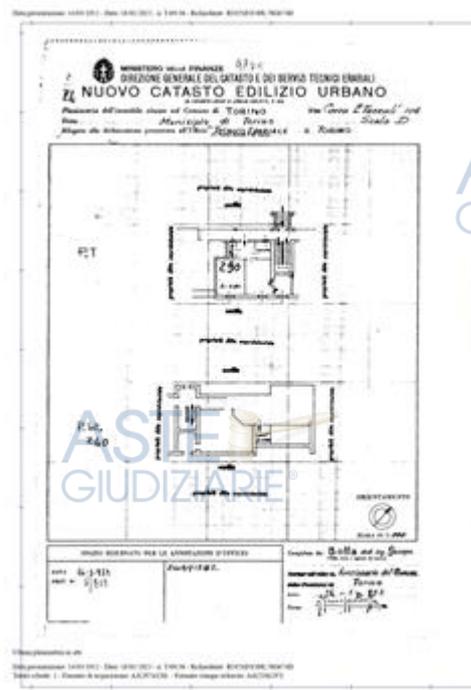
- Scia in sanatoria e sanzione amministrativa: €2.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Stato di fatto



Stato scheda catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo espletato e dall'esame della documentazione agli atti è stata rilevata una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale a meno della mancata indicazione di una porta finestra presente nella camera posta sulla destra rispetto all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale

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

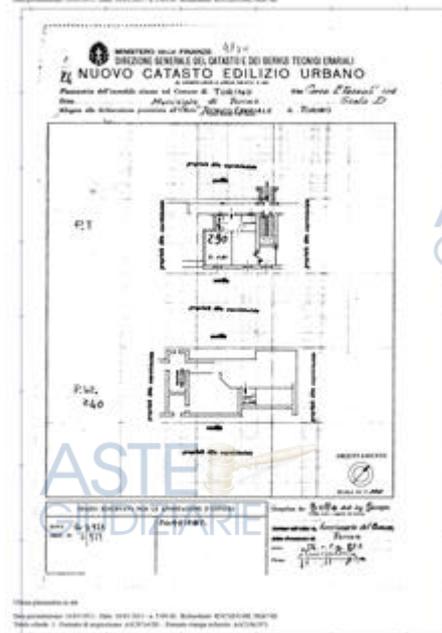
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Apertura non presente nella scheda catastale



Stato autorizzato scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA POMA 11, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Poma 11, quartiere Circoscrizione 2, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano rialzato di stabile condominiale costituito da: ingresso, due camere, cucina e bagno oltre a locale cantina nel piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala D, ha un'altezza interna di 2,90 m..Identificazione catastale:

- foglio 1428 particella 95 sub. 176 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA POMA CARLO n. 11 , piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita Coerenze: appartamento sub 2 , vano scala, ballatoio verso cortile, appartamento sub 4 e cortile

Ex Foglio 95 Particella 180 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



Ingresso scala D



Ballatoio comune



Ingresso/disimpegno



Camera 1





Camera 2



Cucina



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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Google



Vista area esterna



Vista area esterna



Ingresso complesso immobiliare da Via Poma



SERVIZI
scuola per l'infanzia
scuola elementare



eccellente ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★





scuola media superiore
centro sportivo
parco giochi

COLLEGAMENTI

autobus distante 50/100 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



eccellente
eccellente
eccellente

eccellente

al di sopra della media
mediocre
scarso
scarso
al di sopra della media
scarso
scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di procedura si trova al piano rialzato della Scala D di un complesso condominiale realizzato agli inizi degli anni '50 in una zona Semiperiferica del Comune di Torino e più

precisamente nel quartiere Mirafiori Nord, Circostrizione 2.

La posizione risulta essere comoda data la presenza di numerosi servizi in particolare scuole di ogni ordine e grado e centri sportivi.

Il complesso condominiale, edificato nel 1950 dal Comune di Torino, fa parte delle case ATC di via Poma .

Lo stabile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia è posizionato all'interno di un cortile comune. E' costituito da una struttura in muratura portante con un rivestimento della facciata esterna in intonaco e parte in mattoni faccia vista. La copertura è costituita da manto di copertura in tegole laterizie.

All'unità immobiliare, posta al piano rialzato, si accede da una rampa di scale esterna che conduce al ballatoio in comune.

Internamente l'appartamento si presenta in cattive condizioni di manutenzione ed è composto da: disimpegno, 2 camere, bagno e cucina.

L'unità immobiliare dispone di due affacci verso i cortili comuni uno per la zona nord e uno per la zona sud . Sono altresì presenti 2 ballatoi comuni.

L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di locale cantina posto al piano interrato a cui si accede dal vano scala comune.

Le finiture dell'alloggio, in scarse condizioni di manutenzione, sono costituite da:

- pavimenti in graniglia ceramica.
- pareti e pavimenti del bagno in piastrelle ceramiche
- parete zona cottura rivestita in piastrelle
- pareti intonacate e tinteggiate
- porte interne tamburate
- serramenti esterni in legno dotati di vetri singoli

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'erogazione del calore avviene tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatore di calore .

L'unità immobiliare non è dotata di certificato di Prestazione Energetica APE

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano scala comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina di pertinenza

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso cantina identificato con il num. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista esterno appartamento lato sud-est



CONSISTENZA:

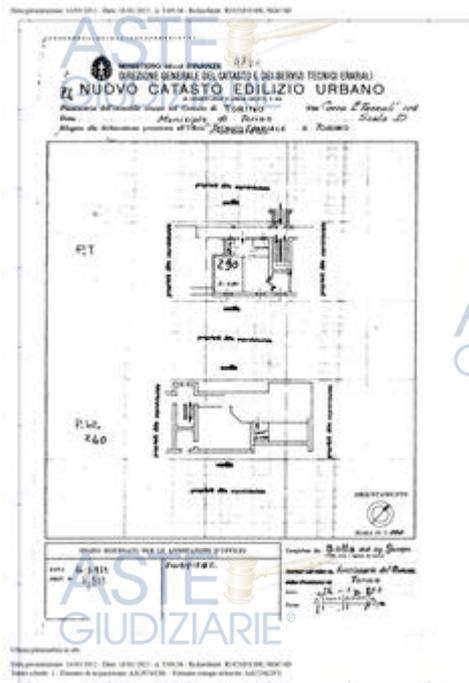
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	57,50	x	100 %	=	57,50
Cantina	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	62,50				60,00



Planimetria appartamento



Scheda catastale appartamento e cantina



tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 11 di 14





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/07/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 174/2020

Descrizione: Alloggio al piano terzo, interno N, con altezza interna di 2,90 mt., in stabile privo di ascensore, composto da ingresso, bagno, due camere e cucina; completano l'unità immobiliare due balconi, uno su ciascuno dei fronti liberi, ed una cantina al piano interrato. , 1

Indirizzo: Via Poma, 11 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.400,00 pari a: 656,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.400,00 pari a: 656,67 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Sito annunci immobiliari

Descrizione: Bilocale al piano rialzato da ristrutturare

Indirizzo: Via Giacomo Dina 52/2

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 595,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio FIAIP

Descrizione: Appartamenti da ristrutturare

Indirizzo: Mirafiori Nord

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.140,00 pari a 1.140,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq} \cdot \text{mq}$ valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

In particolare sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia, i dati di un'aggiudicazione in asta nello stesso complesso immobiliare e un annuncio immobiliare similare. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

aggiudicazione in asta Espropriazioni Immobiliari, 174/2020 Via Poma, 11 Torino, €/Mq. 500,00

annuncio immobiliare Sito annunci immobiliari Via Giacomo Dina 52/250 €/Mq.595,00

osservatorio immobiliare Osservatorio FIAIP Mirafiori Nord €/Mq. 1.140,00

SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA UNITARIO DI CIRCA

$(500,00+595,00+1.140,00)/3 = 745,00$ arrotondato a 700,00 €/Mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	700,00	=	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:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq} \cdot \text{mq}$ valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare 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	appartamento	60,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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: **€. 3.160,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.238,51**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.800,00**

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Monica Ronchail

