

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
927/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORI

DATO OSCURATO

GIUDICE

dott.ssa DEMARIA Paola

CUSTODE

I.V.G. Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 927/2024

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

A appartamento a TORINO Corso Brescia n.4bis int.3, quartiere Aurora, della superficie commerciale di 49,00 mq per la quota di:

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

Bene immobile facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, c.so Brescia 4bis int. 3, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto di ingresso, su locale cucina due camere, bagno, distinto con la sigla H/1 (H/uno) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio alle coerenze: alloggio distinto con la sigla "G/1", corridoi comune, cortile comune e proprietà Buscaglione od aventi causa;
- al piano sotterraneo: **un locale ad uso cantina**, distinto con il numero 25 (venticinque) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle generali coerenze: cantina distinta con il n. 26 (ventisei), sottosuolo cortile, cantina distinta con il numero 24 (ventiquattro) e corridoio comune. La pavimentazione dei locali è ovunque in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina (dotata dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

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

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Il locale cantine al piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista. La porta di accesso è in legno con serratura semplice.

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è buono.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 5 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e tamponamenti in muratura, le facciate sono intonacate e tinteggiate, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.

L'edificio **non è provvisto** dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale-carraio, posto al c.n. 4 bis di corso Brescia, è in ferro verniciato con pulsantiera esterna. Dal corso principale si accede all'area interna, ed all'immobile oggetto di pignoramento si accede dal portone pedonale-carraio int. 3, in ferro verniciato con vetro, completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

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 primo, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1214 particella 345 sub. 146 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: corso Brescia c.n.6, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***
nato a ***DATO OSCURATO***
il 10/01/1975 codice fiscale: ***DATO OSCURATO***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.200,00
Data della valutazione:	04.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

E' stato possibile accedere bonariamente all'interno dell'unità immobiliare, e con l'Istituto di Vendite Giudiziarie in qualità di Custode nominato. Si è pertanto accertato che gli immobili pignorati si presentavano liberi da persone e le chiavi sono state prese in consegna dallo stesso IVG.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziarie o altre iscrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e onere 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 01/02/2006 a firma di notaio Poli Cappelli Raffaella ai nn. 6355/2423 di repertorio, iscritta il 09/02/2006 a Torino 1 ai nn. 1509/6671, a favore di ' , con sede in Milano, contro *****DATO OSCURATO***** derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: € 167.000,00.
 Importo capitale: € 83.500,00.
 Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento del 18/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. rep. 25943/2024 di repertorio, trascritto il 10/12/2024 a Torino 1 ai nn. 50421/39066, a favore di L, con sede in Conegliano, (Richiedente: e contro: *****DATO OSCURATO*****, derivante da verbale di pignoramento immobiliare

*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:	€.	800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€.	0

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio sito in Torino, corso Brescia n. 4bis/int. 3 è disciplinato dal Regolamento di Condominio rogito notaio Ioli di Torino del 07/09/1978 registrato a Torino in data 11/09/1978 al n. 220 (allegato alla presente relazione) nelle cui tabelle millesimali l'unità pignorata ha i seguenti valori:
 -- mm 20 di proprietà spese generali.

Come riferito dall'Amministratore protempore del Condominio risultano le seguenti spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia in capo all'unità pignorata:
 -- preventivo spese ordinarie 2024/2025 (comprensivo dell'importo insoluto gestioni precedenti) in corso di pagamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*****DATO OSCURATO*****, per la piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/02/2006 a firma di notaio POLI CAPPELLI Raffaella ai nn. 6354/2422 di repertorio, registrato il 08/02/2006 a Torino 2° Ufficio delle Entrate al n. 901, trascritto il 09/02/2006 a Torino 1 ai nn. 4211/6670

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATOper la piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2001 fino al 01/02/2006), con atto stipulato il 02.07.2001 a firma di notaio SCARABOSIO Aldo ai nn. 116629/34059 di repertorio, registrato il 09/07/2001 a Torino Ufficio delle Entrate al n. 5945, trascritto il 10/07/2001 a Torino 1 al n. 17142 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La scrivente CTU precisa che, nonostante le numerose ricerche eseguite presso l'Archivio edilizio telematico del Comune di Torino, non è stato possibile reperire l'originaria licenza edilizia del fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento. La sua costruzione risale verosimilmente ad epoca anteriore al 1940.

La regolarità edilizia è stata accertata sulla base della planimetria catastale di impianto allegata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di bagno interno nella camera adiacente la cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di segnalazione di inizio attività in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali redazione e presentazione pratica edilizia: € 1.500,00
- sanzioni e diritti comunali: € 1.2000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di bagno interno nella camera adiacente la cucina, mancata rappresentazione del balcone lato cortile.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali redazione e presentazione pratica catastale: € 400,00
- diritti catastali: € 140,00

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: DIFFORMITÀ

La planimetria catastale non risulta aggiornata ed occorre correggere il civico numero indicato in visura "6" (errato) anziché "4 bis" int. 3 (esatto)



BENI IN TORINO VIA TICINO 24, QUARTIERE BORGO VITTORIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A appartamento a TORINO Corso Brescia n.4BIS int.3, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

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

Bene immobile facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, c.so Brescia 4bis int.3, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto di ingresso, su locale cucina due camere, bagno, distinto con la sigla H/1 (H/uno) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio alle coerenze: alloggio distinto con la sigla "G/1", corridoi comune, cortile comune e proprietà Buscaglione od aventi causa;
- al piano sotterraneo: **un locale ad uso cantina**, distinto con il numero 25 (venticinque) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle generali coerenze: cantina distinta con il n. 26 (ventisei), sottosuolo cortile, cantina distinta con il numero 24 (ventiquattro) e corridoio comune. La pavimentazione dei locali è ovunque in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina (dotata dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

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

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Il locale cantine al piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista. La porta di accesso è in legno con serratura semplice.

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è buono.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 5 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e tamponamenti in muratura, le facciate sono intonacate e tinteggiate, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.

L'edificio **non è provvisto** dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale-carrajo, posto al c.n. 4 bis di corso Brescia, è in ferro verniciato con pulsantiera esterna. Dal corso principale si accede all'area interna, ed all'immobile oggetto di pignoramento si accede dal portone pedonale-carrajo int. 3, in ferro verniciato con vetro, completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

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 primo, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1214 particella 345 sub.146 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: corso Brescia c.n.6, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



cucina



camera



CLASSE ENERGETICA

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'unità immobiliare pignorata non è provvista dell'Attestato di Certificazione 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*



tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 8 di 13





descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	45,65	x	100 %	=	45,65
balconi	7,00	x	25 %	=	1,75
cantine	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	87,20				49,00



Delegazione n. 2147/1919 - Data: 11/02/1919 - n. 1373654 - Redazione: COMUNE DI SUSA - 9W

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL LAVORO E DEI SERVIZI TECNICI, PIANO DA
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (Art. 10 del D. L. n. 230 del 1990 - Art. 10 del D. L. n. 230 del 1990)
 Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 9513129
 Comune: **TOURNAI**
 Via Carlo Bressola G. 5

Comune
 Tribunale di Ivrea
SCHEDA NUMERO
9513129

Piano 1°

Cantina

ORIENTAMENTO

11/02/1919
 Data 10/11/19 - 1373654 - Firma

11/02/1919 - Comune di TOURNAI - n. 1373654 - Foglio 1/11 - Part. 4 - 145 - Subalterno 145

11/02/1919
 Comune di TOURNAI - n. 1373654 - Foglio 1/11 - Part. 4 - 145 - Subalterno 145

11/02/1919 - Comune di TOURNAI - n. 1373654 - Foglio 1/11 - Part. 4 - 145 - Subalterno 145



tecnico incaricato: geom. Anna Rita Cucinelli

Pagina 9 di 13





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: 16/10/2024

Fonte di informazione: TecnoRete

Descrizione: 3 locali, bagno, balcone, cantina, no ascensore

Indirizzo: via Colautti 8

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Mediante Torino

Descrizione: ingresso, cucina, due camere da letto, bagno e cantina

Indirizzo: via Gulli 42

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2024

Fonte di informazione: TecnoCasa

Descrizione: 3 locali, bagno, no ascensore

Indirizzo: via Villar 21

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	65.000,00	60.000,00	55.000,00
Consistenza	49,00	70,00	60,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	4,00	1,00
Prezzo unitario	-	928,57	1.000,00	1.000,00

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	928,57	928,57	928,57

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		65.000,00	60.000,00	55.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-19.500,00	-10.214,29	-5.571,43
Prezzo corretto		45.500,00	49.785,71	49.428,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **48.238,10**

Divergenza: **8,61%** < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **49,00** x **984,45** = **48.238,05**

DEURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-38,05

RIPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.200,00**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 , 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 DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,00	0,00	48.200,00	48.200,00
				48.200,00 €	48.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. **3.240,00**

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

€. **44.960,00**

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:

€. 44.960,00

data 04/03/2025



il tecnico incaricato
geom. Anna Rita Cucinelli

