



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 949/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Silvia Semini



CUSTODE:

IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 949/2024

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

A **appartamento** a TORINO Piazza Sofia 10, quartiere Regio Parco, della superficie commerciale di **45,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1 facente parte del fabbricato di civile abitazione in Piazza Sofia n. 10 angolo Corso Taranto:

- alloggio al piano terzo (4° f.t.) composto da una camera, cucina e servizio e distinto con la sigla "3A";

- cantina al piano seminterrato: un vano ad uso cantina-sottoscala, distinto con il numero "12".

Il Regolamento di Condominio è a Rogito Notaio Aldo Scaraboio del 12/07/1984 rep. 43891.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 93 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Piazza Sofia 10, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 19/05/1006, Pratica n. TO0217839 in atti dal 19/05/2006 n. 112011.10/2006: Allineamento Mappe

Coerenze: alloggio: cortile, proprietà Condominio di Piazza Sofia n. 8, Piazza Sofia, altro alloggio del piano, vano scala e pianerottolo; cantina: vano scala e corridoio comune agli altri lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1932 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

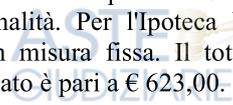
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Lo scrivente precisa come l'abitazione pignorata sia "*saltuariamente occupata da un amico dello stesso (il medesimo ha rifiutato di fornire un documento d'identità in sede di accesso) senza alcun contratto di locazione o ulteriore titolo opponibile alla procedura esecutiva*". Come indicato nel verbale del Custode con oggetto "*stato di occupazione dell'immobile*" si richiedeva già ai sensi dell'articolo 560, comma settimo, l'emissione dell'ordine di liberazione per l'immobile staggito nella procedura esecutiva, abitazione sita in Torino (TO), Piazza Sofia 10.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte e per ciascuna formalità. Per l'Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a € 35,00 per le sole imposte in misura fissa. Il totale delle imposte con esclusione degli oneri del Professionista che verrà incaricato è pari a € 623,00.



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 22/12/2006 a firma di Notaio De Giovanni Stefano ai nn. 10049/1711 di repertorio, iscritta il 11/01/2007 a Torino 1 ai nn. 1346/279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 95000,00.

Importo capitale: 142500,00.

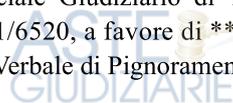
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 27327 di repertorio, trascritta il 29/11/2024 a Torino 1 ai nn. 48601/37679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 2780 di repertorio, trascritta il 05/03/2025 a Torino 1 ai nn. 8611/6520, 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:	€. 538,55
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 11.104,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.258,22
Ulteriori avvertenze:	
In particolare:	
- Spese ordinarie gestione 2024 a consuntivo (01/01/24 - 31/12/24): € 3.154,22, di cui € 2.615,67 riferite al debito gestioni precedenti ed € 538,55 riferite alle spese '24;	
- Spese tot. lavori straordinari a preventivo: € 11.104,00, di cui € 7.744,00 relative al riparto "Bonus 110% quote dovute al 31/12/23" e € 3.360,00 relative al riparto "Bonus 110 prosieguo lavori al 70%"	
Totale complessivo di spese insolute ad oggi di € 14.258,22.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 22/12/2006), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di Notaio De Giovanni Stefano ai nn. 10048/1710 di repertorio, registrato il 09/01/2007 a Torino ai nn. 378, trascritto il 11/01/2007 a Torino 1 ai nn. 1345/875.

L'acquisto avveniva dalla Sig.ra Digennaro Carla nata il 11/07/1959 a Torino.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/09/1999 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 10/09/1999 a firma di Notaio Eugenio Minasi ai nn. 66030/9374 di repertorio, registrato il 24/09/1999 a Torino ai nn. 29268

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **45**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Casa, presentata il 01/01/1932 con il n. 1932-1-34 di protocollo, rilasciata il 14/03/1932 con il n. 36 di protocollo.

Sull'elaborato grafico compare il nome, altresì, di Richetti Carlo e non sono rappresentate le cantine al piano S1.

Art. 16 L 47/85 N. **17937**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per "demolizione di tramezzi in muratura, ricostruzione di nuovi setti in muratura e rifacimento parziale degli impianti elettrico ed idrosanitario"., presentata il 01/12/1999 con il n. 1999-9-17937 di



protocollo, rilasciata il 07/12/1999.

Lo scrivente sottolinea come non sia stato allegato alcun elaborato progettuale né la Planimetria Catastale sia stata aggiornata a seguito della presentazione di tale pratica di cui, pertanto, si conosce solo la descrizione sopra riportata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano le medesime criticità descritte in punto "conformità catastale". Si sottolinea come l'ultima pratica presentata sia sprovvista dell'allegato grafico progettuale cosa che non consente di esprimersi in alcun modo sulla conformità edilizia. Prudenzialmente, lo scrivente ha anche contattato a mezzo pec e telefono il Professionista all'epoca incaricato senza ottenere risposta al momento del deposito della presente relazione e, comunque, inserito un opportuno costo in detrazione. Ci si riserva eventualmente di produrre documentazione integrativa., qualora giunga una risposta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate (si ricordi che non sono stati allegati gli elaborati grafici all'ultima pratica) sono: creazione di antibagno di circa mq 6,00 all'interno del locale cucina e adiacente al vecchio wc; creazione di un tramezzo parte a tutta altezza e parte sotto forma di muretto basso nel locale cucina; differente apertura di accesso dalla cucina alla camera da letto con chiusura del vecchio accesso; mancata rappresentazione di zona con contro soffitto nel locale cucina ed errata rappresentazione del balcone lato cortile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di DOCFA in accordo con le criticità descritte e sdoppiamento subalterno con la cantina: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO PIAZZA SOFIA 10, QUARTIERE REGIO PARCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Piazza Sofia 10, quartiere Regio Parco, della superficie commerciale di **45,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1 facente parte del fabbricato di civile abitazione in Piazza Sofia n. 10 angolo Corso Taranto:

- alloggio al piano terzo (4° f.t.) composto da una camera, cucina e servizio e distinto con la sigla "3A";
- cantina al piano seminterrato: un vano ad uso cantina-sottoscala, distinto con il numero "12".

Il Regolamento di Condominio è a Rogito Notaio Aldo Scaraboio del 12/07/1984 rep. 43891.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 93 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Piazza Sofia 10, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modificativa identificativo del 19/05/1006, Pratica n. TO0217839 in atti dal 19/05/2006 n. 112011.10/2006: Allineamento Mappe
- Coerenze: alloggio: cortile, proprietà Condominio di Piazza Sofia n. 8, Piazza Sofia, altro alloggio del piano, vano scala e pianerottolo; cantina: vano scala e corridoio comune agli altri lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1932 ristrutturato nel 1999.

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona periferica del Comune di Torino in un quartiere comunemente denominato "Regio Parco" appartenente alla VI Circoscrizione (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Pietra Alta - Rebaudengo - Villaretto. La zona è delimitata a nord da Via Botticelli e dal fiume Stura di Lanzo, a est dal fiume Po, a ovest da Corso Giulio Cesare e a sud da Via Cimarosa. Talvolta, viene ricordato insieme ai quartieri Barca e Bertolla dai quali è diviso dal fiume Stura. All'immobile si può accedere dalla strada pubblica tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro quale accesso pedonale ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale già a partire dalla metà del secolo scorso. L'immobile risulta ben collegato sia alla rete viaria ordinaria sia a quella autostradale. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni degli anni '30 con struttura portante in c.a., muri perimetrali e con tramponamenti ed orizzontamenti in elementi in laterocemento. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Oggetto della presente Relazione è un alloggio composto da una camera, cucina e servizio al piano terzo (4° ft.), oltre ad un vano cantina al piano seminterrato. L'immobile si presenta in discreto/scarso stato di conservazione e manutenzione con numerose zone oggetto di infiltrazioni (soprattutto in cucina nella zona contro soffitto). L'altezza dei locali è pari a circa mt 3,00 per l'alloggio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno e vetro camera

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

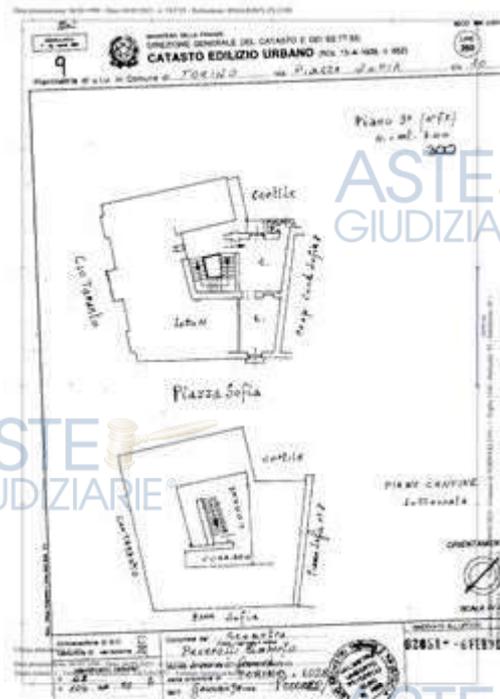




Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	42,00	x	100 %	=	42,00
balconi	6,00	x	35 %	=	2,10
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	52,00				45,10



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

36.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 36.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 36.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di





quantificazione dei metri quadrati, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile viene così ottenuto:

mq 45,00 x 800,00 €/mq

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: Torino, osservatori del mercato immobiliare Indicatore del mercato immobiliare (FIMAL, SIAIP, etc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

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	45,10	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

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

€. 3.000,00

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

€. 33.000,00

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:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 33.000,00

data 31/05/2025



il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro

