



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 468/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.sa ALONZO Francesca



CUSTODE:

Avv. Anna Maria Corrado



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Claudio Varengo**

CF:VRNCLD65M25L219R

con studio in TORINO (TO) VIA ANTONIO CANOVA 17/D

telefono: 0141928321

email: studio@archimediastudio.eu

PEC: c.varengo@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 468/2024

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

**A** **residenziale** a VAIE VIA ROMA 48/D, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

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

Immobile costituito da due porzioni di fabbricato catastalmente distinte, una a due piani fuori terra e l'altra a tre piani fuori terra, entrambe con struttura portante in muratura e copertura con orditura in legno e manto in tegole di laterizio. Le due porzioni sono comunicanti e con due accessi, uno principale dalla Via Roma al civico 48/D e l'altro dalla Via San Rocco. La parte residenziale si trova al secondo e terzo piano fuori terra rispetto al cortile prospiciente sulla Via Roma, mentre al piano terreno ci sono i due locali cantina e la scala di accesso. Dall'accesso secondario tramite marciapiede ci troviamo ad un livello superiore rispetto alla quota dell'accesso sulla Via Roma, e l'ingresso ci conduce direttamente nel locale soggiorno living con angolo cottura dal quale si accede, tramite disimpegno, al locale bagno e sgombero nonché, tramite scala a chiccioia interna, ai due locali camera previo disimpegno. Sono presenti un balcone ed una piccola terrazza prospicienti sull'ingresso lato Via Roma ed un balcone sulla facciata prospiciente l'accesso dalla Via San Rocco.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 142 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 48/D, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

L'immobile è graffato alla Particella 360 del Foglio N. 4. Si segnala inoltre che nella planimetria catastale è indicata una scala dalla Via Roma che porta al terrazzo. Tale scala di fatto non esiste.

- foglio 4 particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 48/D, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
immobile graffato alla particella 142 subalterno 1 del Foglio N. 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.000,00

Data della valutazione: 08/02/2025



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 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 **volontaria**, stipulata il 06/04/2006, registrata il 29/04/2006 a Susa ai nn. 4326/825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 25 anni



##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2024 ai nn. 13721 di repertorio, trascritta il 19/06/2024 a SUSA ai nn. 5424/4506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

€. 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di Pier Carlo Caligaris ai nn. 301738/33645 di repertorio, trascritto il 29/04/2006 ai nn. 4324/2926.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Vaie (TO), via Roma 48/D Foglio 4, particella 142, subalterno 2 graffata alla particella 360

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di Pier Carlo Caligaris ai nn. 301738/33645 di repertorio, trascritto il 29/04/2006 ai nn. 4324/2926.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Vaie (TO), via Roma 48/D Foglio 4, particella 142, subalterno 2 graffata alla particella 360

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di Pier Carlo Caligaris ai nn. 301738/33645 di repertorio, trascritto il 29/04/2006 ai nn. 4325/2927.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Vaie (TO), via Roma 48/D Foglio 4, particella 139, subalterno 2 graffata alla particella 142, subalterno 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di Pier Carlo Caligaris ai nn. 301738/33645 di repertorio, trascritto il 29/04/2006 ai nn. 4325/2927.

Il titolo è riferito solamente a 2. Immobile sito in Vaie (TO), via Roma 48/D Foglio 4, particella 139, subalterno 2 graffata alla particella 142, subalterno 1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi, con atto stipulato il 20/06/2000 a firma di Alfredo Annese ai nn. 5883 di repertorio, trascritto il 24/06/2000 a SUSA ai nn. 4403/3092.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Vaie (TO), via Roma 48/D Foglio 4, particella 142, subalterno 2 graffata alla particella 360

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi, con atto stipulato il 20/06/2000 a firma di Alfredo Annese ai nn. 5883 di repertorio, trascritto il 24/06/2000 a SUSA ai nn. 4404/3093.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Vaie (TO), via Roma 48/D Foglio 4, particella 139, subalterno 2 graffata alla particella 142, subalterno 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **Permesso edilizio N. 1934**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



per lavori di Rifacimento manto di copertura, presentata il 27/09/1999

Autorizzazione edilizia N. **Permesso edilizio N. 1942**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Adeguamento igienico sanitario ed apertura di finestra , presentata il 25/11/1999, rilasciata il 02/08/2000

Denuncia Inizio Attività art. 22 D.P.R. 380/2001 N. **Permesso edilizio N. 10-06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione di parte di tamponatura interna di divisione tra i locali soggiorno-cucina; realizzazione di scala interna comunicante con il piano secondo; Realizzazione apertura interna di comunicazione tra soggiorno e disimpegno, presentata il 16/03/2006, rilasciata il 22/03/2006

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzo che crea divisione tra il vano scala ed il locale camera al piano secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- redazione di pratica edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di rappresentazione nella planimetria catastale del tramezzo che divide il vano scala dal locale camera al piano secondo. Rappresentazione nella planimetria catastale di scala, non riscontrata nello stato di fatto e nelle autorizzazioni edilizie, che dal portico del piano terreno del fabbricato appartenente al Foglio N. 4 Particella 142 Sub 2 porta al terrazzo del piano primo

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a foglio N. 4 particella 142 Subalterno 2

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VAIE VIA ROMA 48/D

**RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**residenziale** a VAIE VIA ROMA 48/D, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

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

Immobile costituito da due porzioni di fabbricato catastalmente distinte, una a due piani fuori terra e l'altra a tre piani fuori terra, entrambe con struttura portante in muratura e copertura con orditura in legno e manto in tegole di laterizio. Le due porzioni sono comunicanti e con due accessi, uno principale dalla Via Roma al civico 48/D e l'altro dalla Via San Rocco. La parte residenziale si trova al secondo e terzo piano fuori terra rispetto al cortile prospiciente sulla Via Roma, mentre al piano terreno ci sono i due locali cantina e la scala di accesso. Dall'accesso secondario tramite marciapiede ci troviamo ad un livello superiore rispetto alla quota dell'accesso sulla Via Roma, e l'ingresso ci conduce direttamente nel locale soggiorno living con angolo cottura dal quale si accede, tramite disimpegno, al locale bagno e sgombero nonché, tramite scala a chicciola interna, ai due locali camera previo disimpegno. Sono presenti un balcone ed una piccola terrazza prospicienti sull'ingresso lato Via Roma ed un balcone sulla facciata prospiciente l'accesso dalla Via San Rocco.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 142 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 48/D, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

L'immobile è graffato alla Particella 360 del Foglio N. 4. Si segnala inoltre che nella planimetria catastale è indicata una scala dalla Via Roma che porta al terrazzo. Tale scala di fatto non esiste.

- foglio 4 particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 48/D, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
immobile graffato alla particella 142 subalterno 1 del Foglio N. 4

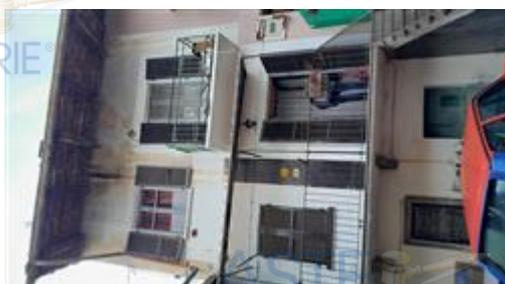
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SUSA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

**INGRESSO SU: VIA VIA ROMA 48/D – INGRESSO SECONDARIO SU VIA SAN ROCCO**

**PIANI FUORI TERRA 3 - PIANI SEMINTERRATI 1**

**DESTINAZIONE USO LOCALI PIANO TERRENO: CANTINA**

**DESTINAZIONE USO LOCALI ALTRI PIANI: RESIDENZIALE**

**N° FRONTI ESPOSTE VERSO STRADA: 2**

**CORTILE CON ACCESSO CARRAIO: SI**

**Struttura portante:**





- struttura portante verticale in: Laterizi
- orizzontamenti costituiti da solai in: laterizio e putrelle – volte in laterizio
- tetto a falde inclinate con struttura portante in: legno
- soletta balconi lato via con struttura in cemento
- soletta balconi lato cortile con struttura in cemento



#### Tamponamenti e rivestimenti esterni

- tamponamenti esterni in muratura portante

#### Dotazione di impianti e servizi



- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- allacciamento alla rete di fognatura comunale;



#### Caratteristiche tipologiche dell'immobile di livello:Discreto

#### Stato di manutenzione e conservazione delle facciate: Sufficiente

Panoramicità: No

Luminosità: Si

Rumorosità: Bassa



#### **COMPOSIZIONE ED ACCESSORI**

- N°2 Camere
- Soggiorno con angolo cottura
- N°1 BAGNO

N°2 Locali cantina

N°2 Locali sgombero

2 balconi – 1 Terrazza

Altezza dei locali: da 2,10 m a 2,70 m

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- Camere: Piastrelle di graniglia di marmo
- Soggiorno-Pranzo: piastrelle in gres di colore arancione
- WC: Piastrelle in gres di colore arancione



#### Finiture interne



- soffitti dei vani intonacati e tinteggiati;
- pareti dei vani intonacate e tinteggiate;
- soglie di finestre e porte finestre in: marmo





- servizio igienico: rivestimento delle pareti con ceramica
- angolo cottura rivestimento delle pareti con ceramica

Serramenti interni ed esterni

- portoncino di ingresso in legno
- finestre e porte finestra con telaio in legno e vetro camera

Serramenti interni

- porte interne in legno tamburato e vetro

Accessori servizio igienico 1

- VASO
- BIDET
- LAVABO
- DOCCIA



Accessori cucina

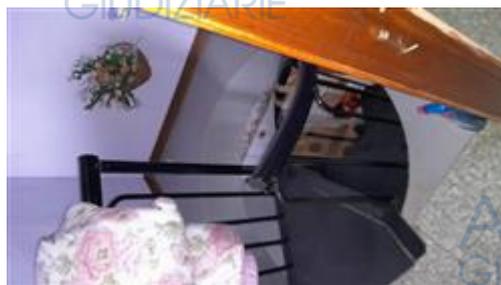
- lavabo con impianti sottotraccia.

Dotazione impiantistica

- impianto di riscaldamento: non riscontrato
- impianto elettrico interno con tubazione sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;



Stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare: Sufficiente con verifiche da fare sulle parti impiantistiche.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice	commerciale
	106,00	x	100 %	= 106,00
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>			<b>106,00</b>





PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANO TERRA



PLANIMETRIA STATO DE FATTO  
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Roma 48

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 93,75 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Terratetto plurifamiliare

Indirizzo: Via Roma 46 Vaie

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq





Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 38.250,00 pari a 637,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Terratetto unifamiliare Via I Maggio 14 Vaie

Indirizzo: Via I Maggio 14 Vaie

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 612,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 41.650,00 pari a 520,63 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio immobiliare

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 620,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,00 x 500,00 = 53.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato sarà quello sintetico comparativo che si basa sull'individuazione dei prezzi ordinari di mercato praticati sul locale mercato immobiliare per immobili con eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in relazione al valore unitario attribuibile al parametro di riferimento (metro quadrato di superficie) preso a base della valutazione.

Pertanto, con tale procedimento, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima scaturisce dal prodotto del valore unitario del parametro ordinariamente apprezzato sul locale mercato immobiliare per la consistenza dello stesso.

In sintesi si applica la formula:

$V_x = S_v / S_p \times p$  dove:

$V_x$  = Valore del bene oggetto di stima;

$S_v$  = Sommatoria dei valori dei beni presi a confronto;

$S_p$  = Sommatoria dei parametri dei beni presi a confronto;

$p$  = Parametro di riferimento.

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	residenziale	106,00	0,00	53.000,00	53.000,00
				<b>53.000,00 €</b>	<b>53.000,00 €</b>

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: **€. 50.500,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 08/02/2025



il tecnico incaricato  
Arch. Claudio Varengo

