



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 618/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Simona Gambacorta

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Bruera**

CF: BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera  
Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 618/2023

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

**A** appartamento a TORINO Via Reggio 24, quartiere Quartiere Rossini, della superficie commerciale di 38,30 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
I beni si trovano in Torino, nel Quartiere Rossini in Via Reggio n. 24

Il bene da stimare è costituito da un piccolo alloggio posto al 2° piano (3° f.t.) con ingresso dal ballatoio lato cortile, facente parte di un condominio di tipo popolare elevato a 4 piani f.t. oltre a piano interrato.

Lo stato di manutenzione e l'impiantistica sono carenti e richiedono importanti lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1249 particella 127 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Reggio 24, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 170 n. 582 sub 19  
Coerenze: Via Reggio, altra proprietà del piano, vano scala, ballatoio comune, altra proprietà del piano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,30 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:	<b>€. 23.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera  
Pagina 2 di 10



## 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** attiva, stipulata il 25/10/2005 a firma di notaio Perotti Giorgio di Torino ai nn. 252062/38952 di repertorio, iscritta il 03/11/2005 a Torino 1 ai nn. 11420 del 2005, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 16779/2023 di repertorio, trascritta il 15/09/2023 a Torino 1 ai nn. 29840 del 2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ufficiale giudiziario di Torino

pignoramento, stipulata il 30/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 22302 di repertorio, trascritta il 15/11/2023 a Torino 1 ai nn. 47469/36833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale 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: € 451,55

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 186,08

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1.090,00

Millesimi condominiali: 33,30

Ulteriori avvertenze:

Dal riparto preventivo della gestione del 2023, risulta che l'importo insoluto verso il condominio da parte del Sig. xxxxxxxx ammonta ad € 3.164,55.

L'importo da portare in detrazione, pari agli ultimi due anni di gestione più le spese straordinarie già deliberate, è stato proposto in € 1.090,00.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 25/10/2005), con atto stipulato il 25/10/2005 a firma di notaio Perotti Giorgio di Torino ai nn. 252061/38951 di repertorio, trascritto il 03/11/2005 a Torino 1 ai nn. 29651 del 2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1998 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 20/11/1998 a firma di notaio Piglione Francesco ai nn. 12588 di repertorio, trascritto il 18/12/1998 a Torino 1 ai nn. 21249 del 1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1998 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 20/11/1998 a firma di notaio Piglione Francesco di Torino ai nn. 12588 di repertorio, trascritto il 18/12/1998 a Torino 1 ai nn. 21249 del 1998

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967, risulta regolare dal punto di vista edilizio e catastale.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 N. **91-09-03539**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Creazione di bagno interno, chiusura di porta ed apertura di nuova porta, presentata il 10/10/1991 con il n. 91-09-03539 di protocollo, rilasciata il 25/10/1991

Domanda di agibilità N. **540**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/05/1966 con il n. 1966 2 110050 di protocollo, agibilità del 06/07/1966 con il n. 540 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN TORINO VIA REGGIO 24, QUARTIERE QUARTIERE ROSSINI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Reggio 24, quartiere Quartiere Rossini, della superficie commerciale di **38,30** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano in Torino, nel Quartiere Rossini in Via Reggio n. 24

Il bene da stimare è costituito da un piccolo alloggio posto al 2° piano (3° f.t.) con ingresso dal ballatoio lato cortile, facente parte di un condominio di tipo popolare elevato a 4 piani f.t. oltre a piano interrato.

Lo stato di manutenzione e l'impiantistica sono carenti e richiedono importanti lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1249 particella 127 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Reggio 24, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 170 n. 582 sub 19

Coerenze: Via Reggio, altra proprietà del piano, vano scala, ballatoio comune, altra proprietà del piano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera  
Pagina 5 di 10





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera  
Pagina 6 di 10



autobus distante immediate vicinanze

## COLLEGAMENTI

nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

mediocre

scarso

mediocre

molto scarso

molto scarso

molto scarso

scarso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni si trovano in Torino, nel Quartiere Rossini in Via Reggio n. 24, caratterizzato dalla presenza di un'edilizia residenziale per la maggior parte risalente alla metà del secolo scorso, con edifici condominiali elevati a 4/6 piani fuori terra; in particolare l'edificio condominiale in cui si trova il bene oggetto di stima è ubicato verso il fondo di Via Reggio, a poca distanza da Corso Regio Parco e non lontano dal cimitero.

Il bene da stimare è costituito da un piccolo alloggio posto al 2° piano (3° f.t.) con ingresso dal ballatoio lato cortile ed esattamente dalla prima a porta del ballatoio a destra di chi sale le scale e risulta formato da una cucina, antibagno e bagno, una camera, con un balcone su via Reggio, per cui usufruisce di due arie; dispone inoltre di una piccola cantina pertinenziale al piano interrato.

Quanto alle principali caratteristiche dell'immobile condominiale e dell'alloggio, si segnala quanto segue:

- Fabbricato elevato a 4 piani f.t. oltre a piano cantinato
- Facciata ad intonaco tinteggiato, caratterizzata dalla presenza di numerosi balconi
- Portone di accesso all'androne in legno verniciato, con inserita porta di accesso pedonale
- Androne pavimentato in lastre di pietra, con pareti tinteggiate
- Immobile privo di ascensore, scala con gradini in marmo di tipo comune, ringhiera in ferro con mancorrente in legno
- Porta di accesso all'alloggio a due battenti in legno e vetri, in cattive condizioni
- Pavimenti in graniglia in cucina ed in spezzoni di marmo nella camera, in ceramica nel piccolo bagno, che dispone di doccia
- Pareti angolo cucina e bagno rivestite in vecchie piastrelle di ceramica, tutte le altre pareti ad intonaco tinteggiato
- Impianto di riscaldamento con caldaia a gas
- Porta della camera in legno e vetro, tipo "inglesina"

Nel complesso si tratta di un immobile condominiale con caratteristiche di tipo economico ma in discrete condizioni di manutenzione, mentre l'alloggio presenta finiture molto datate ed in cattive condizioni di uso e manutenzione, non adatte ad un uso attuale, per cui nessita di un intervento di ristrutturazione per una piena godibilità.

Si precisa che non è stato possibile vedere la cantina poiché il debitore ha affermato di non essere in possesso delle chiavi del piano cantina, ma da quanto da lui affermato, corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale, posta sotto il vano scala e quindi di ridotte dimensioni.

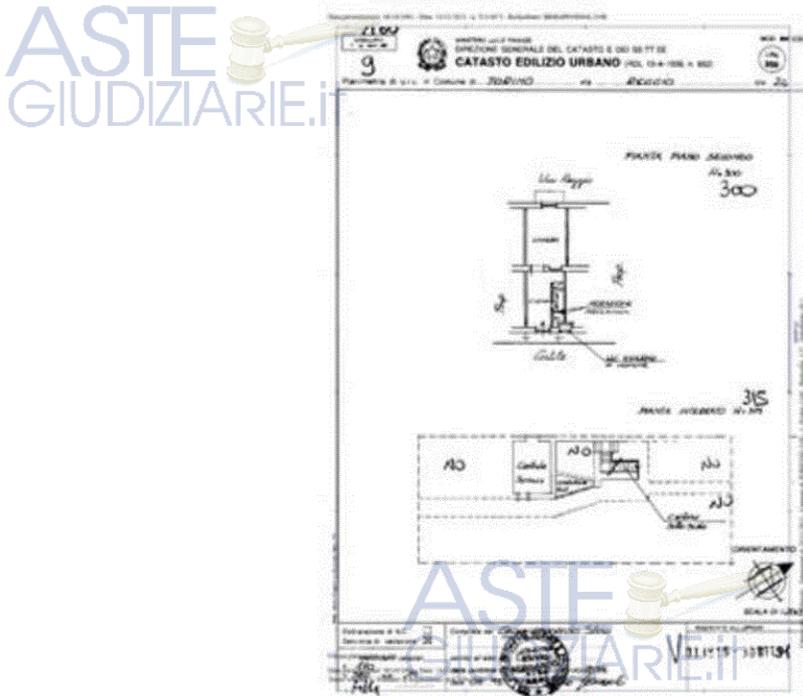


**CONSISTENZA:**

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
Abitazione	37,00	x	100 %	=	37,00
Balcone	2,60	x	50 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>39,60</b>				<b>38,30</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione è stata effettuata sulla base dei valori medi correnti in zona, adattandoli alle specifiche caratteristiche del bene, con particolare riferimento alle sue cattive condizioni di uso e manutenzione ed alla necessità di rifare l'impiantistica.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

**23.000,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
-------------	---------



tecnico incaricato: Giuseppe Bruera  
Pagina 8 di 10



	0,00
	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 23.000,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 23.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Si, osservatori del mercato immobiliare dati OMI, ed inoltre: Ricerche di annunci di vendite similari

## 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	38,30	0,00	23.000,00	23.000,00
				<b>23.000,00 €</b>	<b>23.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

**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: **€. 900,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.090,00**

Riduzione per arrotondamento:

€. 10,00

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

€. 21.000,00



data 18/03/2024

il tecnico incaricato  
Giuseppe Bruera



---

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera  
Pagina 10 di 10

