

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 327/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA BEAULARD 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. ssa Silvia SEMINI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

creata con **Tribù Office 6**

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Gianluca Peroglio**

CF: PRGGLC65B24L219M

con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMES E 25

telefono: 0114160979

fax: 0114010928

email: peroglioluca@libero.it

PEC: gianluca.peroglio@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 1 di 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 327/2023

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

**1** **monocamera soppalcata, con w.c. (condonata)** a TORINO Via Garibaldi 9, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **10,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Trattasi di una monocamera soppalcata, con "spazio" dedicato a servizio igienico, accessibile direttamente dall'androne di collegamento tra il primo ed il secondo cortile del complesso condominiale.

La monocamera, già censita come locale deposito C/2, è stata trasformata in "abitazione" **priva dei requisiti igienico-sanitari minimi di legge**, condonata ai sensi della Legge 47/85 con istanza presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ ed oggetto di Concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 3 febbraio 1997 protocollo n. 95-11-03297 n. 1887/96.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (1° f.t.), ha un'altezza interna di 3,48 mt. Identificazioni catastale:

- foglio 1245 particella 201 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 9, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 199 particella 42 sub. 8 per allineamento mappe con variazione in data 10/05/2005 n. 52218.4/2005  
Coerenze: androne di collegamento tra i due cortili, secondo cortile e poroprietà condominiale (ex portineria)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,80 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>€. 5.994,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/10/2024</b>



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

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

L'immobile risulta occupato dal soggetto sopra indicato, in forza di contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 7 giugno 2024 (quindi successivo all'atto di pignoramento origine della presente procedura) con l'esecutato. Il contratto non risulta registrato.



### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 9027/2023 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21554/16666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a altre unità immobiliari in Torino, unitamente a quella oggetto del presente lotto censita al Catastro Fabbricati di Torino al foglio 1245 particella 210 n sub. 8.

Gli oneri per la restrizione della trascrizione pregiudizievole (atto di pignoramento immobiliare), a carico dell'aggiudicatario, ammontano a: imposta fissa € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 e così per complessive € 294,00

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:	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 284,93
Millesimi condominiali:	4,5
Ulteriori avvertenze:	





Il locale in esame risulta contraddistinto con la lettera M nel regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio GATTI con verbale in data 25 giugno 1947, registrato a Torino il 27 giugno successivo al n. 17956, raffigurato nella planimetria del relativo piano allegata all'atto rogito notaio BERTOLE' in data 31 marzo 1949, registrato a Torino il 5 aprile 1949 con il n. 15746.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2005), con atto stipulato il 29/11/2005 a firma di Notaio Marco CORDERO di MONTEZEMOLO ai nn. 167274/8202 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 56760/34141.

Il titolo è riferito solamente a monolocale soppalcato censito al Catasto Fabbricati di Torino al fg. 1245 particella 201 sub. 8.

acquista dalla ' con sede in Torino

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 27/06/1988 a firma di Notaio Carlo VICARIO ai nn. 147129/30226 di repertorio, trascritto il 18/07/1988 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 24896/15309.

Il titolo è riferito solamente a -al piano terreno verso il secondo cortile, il "piccolo locale" , censito al Catasto Fabbricati al fg. 199 numero 42 sub. 8, di categoria C/2 della superficie di mq. 7..

La Società S.p.A. ha acquistato l'immobile dai Sigg. nata a Torino il 1 giugno 1941 e nato a Torino il 15 maggio 1945,



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria protocollo 95-11-03297 N. **1887/96** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, rilasciata il 03/02/1996 con il n. 1887/86 di protocollo.

La Concessione edilizia in sanatoria n. 1887/96 rilasciata al dante causa dell'esecutato, non è risultata al momento reperibile presso l'archivio edilizio della Città di Torino, nonostante sia regolarmente annotata nell'elenco pratiche telematico. I dati della Concessione vengono anche citati nel titolo di acquisto dell'esecutato, rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo in data 29 novembre 2005 rep. 167274/8202. Lo scrivente, avendo inoltrato la richiesta di rilascio copia, si riserva di produrre il documento qualora venga reperito negli archivi comunali.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 4 di 49



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

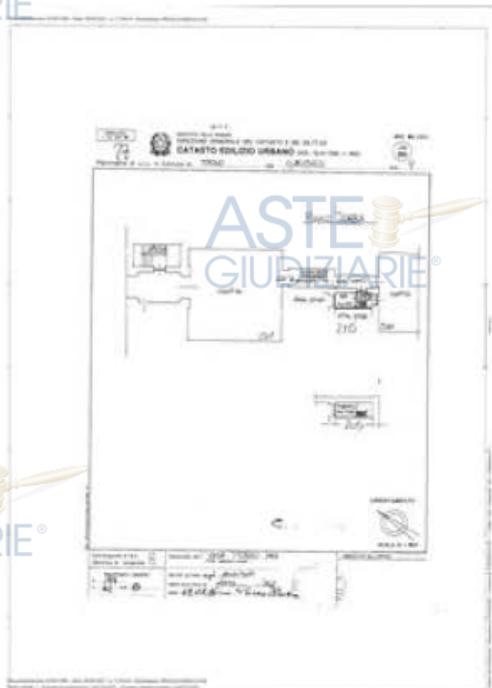
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dei requisiti minimi di legge necessari per rendere "agibili" i locali da destinare all'abitazione (vedasi note sottostanti)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La Concessione edilizia in sanatoria n. 1887/96 rilasciata al dante causa dell'esecutato, non è risultata al momento reperibile presso l'archivio edilizio della Città di Torino, nonostante sia regolarmente annotata nell'elenco pratiche telematico. I dati della Concessione vengono anche citati nel titolo di acquisto dell'esecutato, rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo in data 29 novembre 2005 rep. 167274/8202. Lo scrivente, avendo inoltrato la richiesta di rilascio copia, si riserva di produrre il documento qualora venga reperito negli archivi comunali. Si precisa comunque che l'unità immobiliare in oggetto, accessibile al piano terreno dall'androne di collegamento tra i due cortili, risultava destinata a locale deposito sino a quando non è pervenuta al dante causa dell'esecutato con atto notaio Carlo VICARIO del 27 giugno 1988 (vedasi paragrafo "titoli di proprietà"); solo successivamente il dante causa dell'esecutato ha "trasformato" il locale in abitativo, provvedendo all'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria, pur se privo dei requisiti igienici sanitari minimi di legge (superficie, altezza utile, mancanza di impianto termico e antibagno etc.); allo stato attuale il locale non dispone quindi della licenza di agibilità,

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria Stato di fatto

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA GARIBALDI 9, QUARTIERE CENTRO STORICO  
**MONOCAMERA SOPPALCATA, CON W.C. (CONDONATA)**

DI CUI AL PUNTO 1

**monocamera soppalcata, con w.c. (condonata)** a TORINO Via Garibaldi 9, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **10,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) **DATO OSCURATO (\*\*\*)**

Trattasi di una monocamera soppalcata, con "spazio" dedicato a servizio igienico, accessibile direttamente dall'androne di collegamento tra il primo ed il secondo cortile del complesso condominiale.

La monocamera, già censita come locale deposito C/2, è stata trasformata in "abitazione" **priva dei requisiti igienico-sanitari minimi di legge**, condonata ai sensi della Legge 47/85 con istanza presentata dal ... ed oggetto di Concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 3 febbraio 1997 protocollo n. 95-11-03297 n. 1887/96.

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 6 di 49

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (1° f.f.), ha un'altezza interna di 3,48 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1245 particella 201 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 9, piano: terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 199 particella 42 sub. 8 per allineamento mappe con variazione in data 10/05/2005 n. 52218.4/2005  
Coerenze: androne di collegamento tra i due cortili, secondo cortile e poroprietà condominiale (ex portineria)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Monocamera al piano terreno



Monocamera al piano terreno



servizio igienico



soppalco



soppalco



portoncino d'ingresso dall'androne condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono piazza Castello, Municipio Torino, Via Roma). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Facciata su Via Garibaldi



Androne principale



Cortile interno



Estratto mappa Catasto Terreni





Fotografia satellitare



SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- musei
- teatro
- biblioteca



COLLEGAMENTI

- tram
- autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* portoncino ingresso a due battenti realizzati in legno
- infissi interni:* porta a soffietto del servizio igienico realizzati in plastica
- infissi esterni:* finestra a due battenti prospettante sul cortile interno realizzati in alluminio
- pavimentazione interna:* realizzata in ceramica
- rivestimento interno:* posto in pareti servizio igienico realizzato in ceramica
- scale:* scaletta di accesso al soppalco in ferro



Degli Impianti:

- termico:* non presente



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 9 di 49



ASTE GIUDIZIARIE®

citofonico: NON presente

gas: NON presente

idrico: acqua calda sanitaria con alimentazione in elettrica, la rete di distribuzione è realizzata in boiler

idrico: bagno accessoriato di piatto doccia, vaso con vaschetta a zaino, bidet e lavabo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



vista del secondo cortile, sul quale si affaccia la finestra



servizio igienico



scala interna



vista dal soppalco

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 10 di 49

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie al piano terreno	9,00	x	100 %	=	9,00
superficie scoppalco (con altezza mt. 1,79)	4,50	x	40 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>13,50</b>				<b>10,80</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile si trova nel centro storico del Comune di Torino, con accesso dalla Via Garibaldi (pedonale, a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale);
- l'edificio condominiale, edificato in epoca remota, si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione e dispone di più corpi di fabbrica affrontati su due cortili interni;
- l'unità immobiliare in oggetto, accessibile al piano terreno dall'androne di collegamento tra i due cortili, risultava destinata a locale deposito sino a quando non è pervenuta al dante causa dell'esecutato con atto notaio Carlo VICARIO del 27 giugno 1988 (vedasi paragrafo "titoli di proprietà"); solo successivamente il dante causa dell'esecutato ha "trasformato" il locale in abitativo, provvedendo all'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria (vedasi paragrafo "conformità edilizia") pur se privo dei requisiti igienico-sanitari minimi (superficie, altezza utile, mancanza di impianto termico e antibagno etc.); allo stato attuale il locale non dispone quindi della licenza di

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 11 di 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®

agibilità;

-l'immobile si trova in precario stato di manutenzione e conservazione, al momento del sopralluogo occupato da soggetto terzo in forza di "contratto di comodato gratuito" sottoscritto il 7 giugno 2024, NON opponibile alla procedura.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, lo scrivente ritiene corretto attribuire all'immobile una valutazione come locale privo dei requisiti minimi di legge necessari per renderlo "agibile" ai fini abitativi. Si ritiene pertanto congruo un valore a corpo di € 6.000,00 corrispondente ad un valore unitario di circa € 555,00 per metro quadrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,80 x 555,00 = 5.994,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.994,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.994,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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: Tecnocasa, Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare Borsini O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, FIMAA e FIAIP

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	monocamera				
1	soppal cata, con w.c. (condonata)	10,80	0,00	5.994,00	5.994,00
				<b>5.994,00€</b>	<b>5.994,00€</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 12 di 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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:

€. 5.994,00

**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:

€. 6.000,00



**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORINO Via Bra 2, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio con accesso dal pianerottolo del vano scala (aperto sul lato cortile) al terzo piano, composto di: ingresso, una camera con bagno direttamente collegato, un secondo piccolo servizio con accesso dal corridoio e soggiorno/cucina. Entrambi i servizi igienici sono privi di finestra e devono essere regolarizzati con la creazione degli antibagni, come indicato al paragrafo "conformità edilizia".

La cantina di pertinenza dell'alloggio non è stata visionata per l'attuale inaccessibilità del piano interrato, in stato di degrado ed abbandono delle parti comuni, stante la mancanza di gestione condominiale affidata ad un amministratore. L'inquilina dell'alloggio ha riferito di non utilizzare la cantina e di non conoscerne l'ubicazione. Lo scrivente si è pertanto avvalso delle indicazioni contenute negli atti catastali e nel titolo di provenienza.

Lo stabile è privo di impianto ascensore e necessita di importanti opere di ristrutturazione nelle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 58 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Bra n. 2, piano: terzo (4° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità catastale censita al fg. 171 particella 135 sub. 22, a seguito di allineamento delle mappe catastali con variazione in data 27/05/2013 n. 87409.1/2013

Coerenze: L'alloggio; Via Bra, Corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano prospettante sul Corso Giulio Cesare e vano scala. La cantina nel sotterraneo (per quanto risulta dalla scheda catastale e dal titolo di provenienza): "corridoio comune e altre proprietà".

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1906.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,90 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>€. 17.196,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/10/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+2, stipulato il 01/01/2018, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 31/01/2018 a Torino 1 ai nn. 002071 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3240,00 annui

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 9027/2023 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21554/16666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a il pignoramento colpisce altre unità immobiliari in Torino, unitamente a quella oggetto del presente lotto censita al Catastro Fabbricati di Torino al foglio 1184 particella 58 sub. 22.

Gli oneri per la restrizione della trascrizione pregiudizievole (atto di pignoramento immobiliare), a carico dell'aggiudicatario, ammontano a: imposta fissa € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 e così per complessive € 294,00

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 13516/2023 di repertorio, trascritta il 21/07/2023 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32586/25297, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a il pignoramento colpisce altra unità immobiliare in Torino, unitamente a quella oggetto del presente lotto censita al Catastro Fabbricati di Torino al foglio 1184 particella 58 sub. 22.

Gli oneri per la restrizione della trascrizione pregiudizievole (atto di pignoramento immobiliare), a carico dell'aggiudicatario, ammontano a: imposta fissa € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 e così per complessive € 294,00



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

Ulteriori avvertenze:

Per quanto è stato possibile rilevare, al momento lo stabile di Via Bra n. 2 è privo di amministratore di Condomini e si trova in una situazione di degrado, con le parti comuni che necessitano di opere di manutenzione e conservazione.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/02/2015), con atto stipulato il 06/02/2015 a firma di notaio Benedetto ORLANDO ai nn. 3585/2835 di repertorio, registrato il 06/03/2015 a Torino 4 ai nn. 2184 Serie 1T, trascritto il 06/03/2015 a Torino 1 ai nn. 6333/4722

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria ( fino al 13/10/1991), con atto stipulato il 27/01/1992 a firma di notaio Gian Domenico NOVARESE ai nn. 23983 di repertorio, registrato il 03/02/1992 a Asti ai nn. 327, trascritto il 10/02/1992 a Torino 1 ai nn. 6861/5001.

La Sig.ra **PEROGGIO GIANLUCA** ha ereditato l'immobile dal marito **PEROGGIO GIANLUCA** nato a San Damiano d'Asti l'11 gennaio 1923 e deceduto a Torino il 13 settembre 1991, in forza di testamento olografo del 15 febbraio 1991 depositato con verbale del notaio Gian Domenico NOVARESE del 27 gennaio 1992 rep. 23983, registrato a Asti il 3 febbraio 1992 al n. 327, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 10 febbraio 1992 ai n. 6861/5001. La denuncia di successione di **PEROGGIO GIANLUCA** è stata presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Torino al n. 10 Vol. 6685

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **365**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione "Casa", presentata il 01/01/1906.

Lo stabile di Via Bra n. 2 è indicato nell'archivio comunale con il civico "0" (zero) della Via Bra.





Trattasi di edificio di antica costruzione risalente all'inizio del secolo scorso, annotato nell'archivio con titolo edilizio "NON DEFINITO".

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: -servizio igienico direttamente accessibile dalla camera da letto, privo di antibagno; -secondo servizio igienico accessibile dal corridoio collegato alla cucina (e non delimitato da porta), privo di antibagno; -diversa distribuzione degli spazi interni, differente da quella indicata nell'atto di provenienza dell'esecutato (atto di donazione notaio ORLANDO del 6 febbraio 2015),

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifiche interne consistenti in: -realizzazione di antibagno per il servizio igienico attualmente accessibile direttamente dalla camera; -posa in opera di porta di delimitazione tra il vano ingresso e la cucina, così da dotare il secondo servizio igienico di "antibagno". Sanatoria mediante: -presentazione di pratica edilizia (C.I.L.A. in sanatoria) per le modifiche interne effettuate senza titolo e previa regolarizzazione degli "antibagni" mancanti con le opere descritte.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia C.I.L.A. in sanatoria, contemplante oblazione di Euro 1000,00 + diritti comunali € 57,00 da versare al Comune oltre oneri professionali per € 1.500,00 oltre oneri fiscali e diritti.: € 3.000,00
- Opere interne per fornitura e posa di porta tra il vano ingresso e la cucina, con opere murarie: € 800,00
- opere interne per realizzazione antibagno tra la camera da letto ed il servizio igienico, con parere in cartongesso e porta,: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Dalle visure effettuate nell'archivio edilizio comunale risultano pratiche per modifiche interne all'alloggio, indicate come "NON DEFINITE" per "BAGNO PRIVO DI ANTIBAGNO". Dette prtatiche allo stato attuale sono depositate presso l'ufficio "Vigilanza edilizia" ed in attesa di definizione.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA STATO DI FATTO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: -la planimetria catastale riporta una raffigurazione planimetrica risalente al 1939, con due vani comunicanti e latrina esterna,

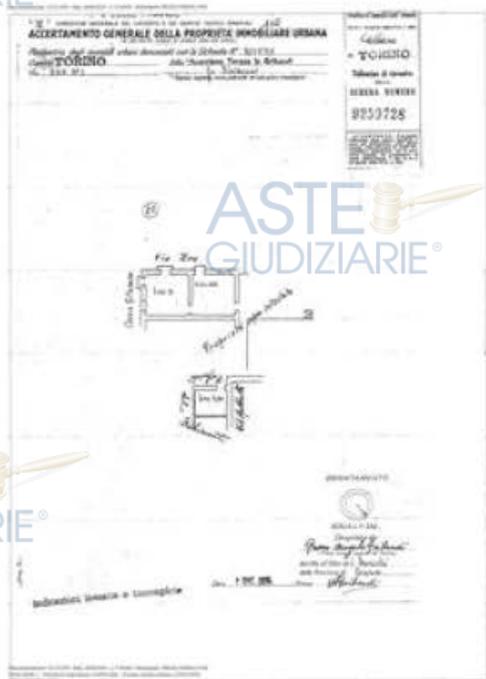
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale, da inoltrare al Catasto Fabbricati dopo la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e la realizzazione delle opere descritte al paragrafo "conformità edilizia" : : € 550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA STATO DI FATTO

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA BRA 2, QUARTIERE AURORA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Bra 2, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Trattasi di alloggio con accesso dal pianerottolo del vano scala (aperto sul lato cortile) al terzo piano, composto di: ingresso, una camera con bagno direttamente collegato, un secondo piccolo servizio con accesso dal corridoio e soggiorno/cucina. Entrambi i servizi igienici sono privi di finestra e devono essere regolarizzati con la creazione degli antibagni, come indicato al paragrafo "conformità edilizia".

La cantina di pertinenza dell'alloggio non è stata visionata per l'attuale inaccessibilità del piano interrato, in stato di degrado ed abbandono delle parti comuni, stante la mancanza di gestione condominiale affidata ad un amministratore. L'inquilina dell'alloggio ha riferito di non utilizzare la cantina e di non conoscerne l'ubicazione. Lo scrivente si è pertanto avvalso delle indicazioni contenute negli atti catastali e nel titolo di provenienza.

Lo stabile è privo di impianto ascensore e necessita di importanti opere di ristrutturazione nelle parti

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 19 di 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 58 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Bra n. 2, piano: terzo (4° fuori terra), intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Unità catastale censita al fig. 171 particella 135 sub. 22, a seguito di allineamento delle mappe catastali con variazione in data 27/05/2013 n. 87409.1/2013.

Coerenze: L'alloggio; Via Bra, Corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano prospettante sul Corso Giulio Cesare e vano scala. La cantina nel sotterraneo (per quanto risulta dalla scheda catastale e dal titolo di provenienza); "corridoio comune e altre proprietà".

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1906.





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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto Google maps



Estratto di mappa Catasto Terreni



Facciata lato Corso Giulio Cesare



Facciata lato Via Bra



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*plafoni:* realizzati in intonaco

*portone di ingresso:* battente realizzato in ferro

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

*scale:* con rivestimento in pietra

*protezioni infissi esterni:* ante tipo gelosie realizzate in legno



Degli Impianti:

*ascensore:* NON PRESENTE

*termico:* NON PRESENTE. L'inquilina utilizza stufa elettrica

*gas:* NON PRESENTE. L'inquilina utilizza cucina ad induzione

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 al piano terzo (4° f.t.)	64,00	x	100 %	=	64,00
balconi	3,00	x	30 %	=	0,90
cantina	10,00	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>66,90</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 23 di 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

-lo stabile di Via Bra n. 2, è ubicato in quartiere popolare con una forte presenza di cittadini extracomunitari, caratterizzato da edifici di modesta qualità ed in buona parte in trascurato stato di conservazione;

-l'edificio condominiale, edificato all'inizio del secolo scorso, si trova in pessimo stato di conservazione, privo di impianto ascensore e sprovvisto di una gestione condominiale "amministrata";

-l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al terzo piano (4° ft.), è sprovvista di impianto di riscaldamento e versa in pessime condizioni di manutenzione, con i soffitti pervasi da tracce di infiltrazioni d'acqua;

-l'unità abitativa è viziata da irregolarità edilizie, come descritte al paragrafo "conformità edilizia";

-l'alloggio risulta concesso in locazione a terzi, con contratto agevolato stipulato il 01/01/2018 della durata di anni 6 + 2.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo popolare in condizioni normali ubicate nella zona di specie, oscillano da €/mq. 730,00 a €/mq. 1.100,00

Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore medio pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo popolare in condizioni normali,

Microzona Palermo	€/mq.	900,00 x
- Coefficiente finiture (scadenti)		0,90 x
- Coefficiente ascensore (ASSENTE)		0,85 x-
- Coefficiente riscaldamento (ASSENTE)		0,85 x
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni)		0,80 x
- Coefficiente stato di conservazione (scadente)		0,85 =
- Coefficiente globale		<u>0,44 =</u>
Valore unitario, in cifra tonda	€/mq	<u>. 400,00</u>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,90 x 400,00 = 26.760,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 26.760,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.760,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

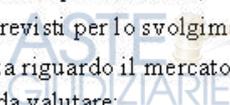


Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate, borsino FIAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: professionisti della zona, portali internet dedicati agli annunci immobiliari



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	co ns. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,90	0,00	26.760,00	26.760,00
				<b>26.760,00 €</b>	<b>26.760,00 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	€. 4.014,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (ve di cap.8):	€. 5.550,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.196,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	€. 196,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 327/2023

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORINO Via Bra 2, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **66,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Trattasi di alloggio con accesso dal pianerottolo del vano scala (aperto sul lato cortile) al quarto piano, composto di: ingresso, una camera con bagno direttamente collegato, un secondo piccolo servizio con accesso dal corridoio che forma unico corpo con il soggiorno/cucina. Entrambi i servizi igienici sono privi di finestra e devono essere regolarizzati con la creazione degli antibagni, come indicato al paragrafo "conformità edilizia".

La cantina di pertinenza dell'alloggio non è stata visionata per l'attuale inaccessibilità del piano interrato, in stato di degrado ed abbandono delle parti comuni, stante la mancanza di gestione condominiale affidata ad un amministratore. L'inquilina dell'alloggio ha riferito di non utilizzare la cantina e di non conoscerne l'ubicazione. Lo scrivente si è pertanto avvalso delle indicazioni contenute negli atti catastali e nel titolo di provenienza.

Lo stabile è privo di impianto ascensore e necessita di importanti opere di ristrutturazione nelle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 58 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Bra n. 2, piano: quarto (5° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unità censita al foglio 171 particella 135 sub. 26, variata per allineamento mappe in data 27/05/2013 prot. 87411.1/2013 Coerenze: L'alloggio; Via Bra, Corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano prospettante sul Corso Giulio Cesare e vano scala. La cantina nel sotterraneo (per quanto risulta dalla scheda catastale e dal titolo di provenienza): "corridoio comune e altre proprietà".

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1906.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,15 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>€. 16.941,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/10/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 28/01/2020, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 18/05/2020 a Torino 1 ai nn. 006181 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000,00

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 9027/2023 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21554/16666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a altre unità immobiliari in Torino, unitamente a quella oggetto del presente lotto censita al Catastro Fabbricati di Torino al foglio 1184 particella 58 sub. 26.

Gli oneri per la restrizione della trascrizione pregiudizievole (atto di pignoramento immobiliare), a carico dell'aggiudicatario, ammontano a: imposta fissa € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 e così per complessive € 294,00

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 13516/2023 di repertorio, trascritta il 21/07/2023 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32586/25297, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente al pignoramento colpisce altra unità immobiliare in Torino, unitamente a quella oggetto del presente lotto censita al Catastro Fabbricati di Torino al foglio 1184 particella 58 sub. 26.

Gli oneri per la restrizione della trascrizione pregiudizievole (atto di pignoramento immobiliare), a carico dell'aggiudicatario, ammontano a: imposta fissa € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 e così per complessive € 294,00

4.2.3. *Altre trascrizioni: 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

Ulteriori avvertenze:

Per quanto è stato possibile rilevare, al momento lo stabile di Via Bra n. 2 è privo di amministratore di Condominio e si trova in una situazione di degrado, con le parti comuni che necessitano di opere di manutenzione e conservazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/02/2015), con atto stipulato il 06/02/2015 a firma di notaio Benedetto ORLANDO ai nn. 3585/2835 di repertorio, registrato il 06/03/2015 a Torino 4 ai nn. 2184 Serie 1T, trascritto il 06/03/2015 a Torino 1 ai nn. 6333/4722

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria ( fino al 13/10/1991), con atto stipulato il 27/01/1992 a firma di notaio Gian Domenico NOVARESE ai nn. 23983 di repertorio, registrato il 03/02/1992 a Asti ai nn. 327, trascritto il 10/02/1992 a Torino 1 ai nn. 6861/5001.

La Sig.ra **MARCO** ha ereditato l'immobile dal marito **MARCO** nato a San Damiano d'Asti l'11 gennaio 1923 e deceduto a Torino il 13 settembre 1991, in forza di testamento olografo del 15 febbraio 1991 depositato con verbale del notaio Gian Domenico NOVARESE del 27 gennaio 1992 rep. 23983, registrato a Asti il 3 febbraio 1992 al n. 327, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 10 febbraio 1992 ai n. 6861/5001. La denuncia di successione di **MARCO** è stata presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Torino al n. 10 Vol. 6685

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **365**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione "Casa", presentata il 01/01/1906.

Lo stabile di Via Bra n. 2 è indicato nell'archivio comunale con il civico "0" (zero) della Via Bra. Trattasi di edificio di antica costruzione risalente all'inizio del secolo scorso, annotato nell'archivio con titolo edilizio "NON DEFINITO".





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: -servizio igienico direttamente accessibile dalla camera da letto, privo di antibagno; -secondo servizio igienico accessibile dal corridoio collegato alla cucina (e non delimitato da porta), privo di antibagno; -diversa distribuzione degli spazi interni, differente da quella indicata nell'atto di provenienza dell'esecutato (atto di donazione notaio ORLANDO del 6 febbraio 2015),

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifiche interne consistenti in: -realizzazione di antibagno per il servizio igienico attualmente accessibile direttamente dalla camera; -posa in opera di porta di delimitazione tra il vano corridoio e la cucina, così da dotare il secondo servizio igienico di "antibagno". Sanatoria mediante: -presentazione di pratica edilizia (CILA in sanatoria) per le modifiche interne effettuate senza titolo e previa regolarizzazione degli "antibagni" mancanti con le opere descritte.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia C.I.L.A. in sanatoria, contemplante oblazione di Euro 1000,00 + diritti comunali € 57,00 da versare al Comune oltre oneri professionali per € 1.500,00 oltre oneri fiscali e diritti.: € 3.000,00
- Opere interne per fornitura e posa di porta tra il vano corridoio e la cucina, con opere murarie: € 800,00
- opere interne per realizzazione antibagno tra la camera da letto ed il servizio igienico, con parere in cartongesso e porta.: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Dalle visure effettuate nell'archivio edilizio comunale risultano pratiche per modifiche interne all'alloggio, indicate come "NON DEFINITE" per "BAGNO PRIVO DI ANTIBAGNO". Dette pratiche allo stato attuale sono depositate presso l'ufficio "Vigilanza edilizia" ed in attesa di definizione



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA STATO DI FATTO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale riporta una raffigurazione planimetrica risalente al 1939, con due vani comunicanti e latrina esterna, che non corrisponde all'alloggio in esame

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale, da inoltrare al Catasto Fabbricati dopo la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e la realizzazione delle opere descritte al paragrafo "conformità edilizia" :: € 550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA STATO DI FATTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN TORINO VIA BRA 2, QUARTIERE AURORA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Bra 2, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **66,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Trattasi di alloggio con accesso dal pianerottolo del vano scala (aperto sul lato cortile) al quarto piano, composto di: ingresso, una camera con bagno direttamente collegato, un secondo piccolo servizio con accesso dal corridoio che forma unico corpo con il soggiorno/cucina. Entrambi i servizi igienici sono privi di finestra e devono essere regolarizzati con la creazione degli antibagni, come indicato al paragrafo "conformità edilizia".

La cantina di pertinenza dell'alloggio non è stata visionata per l'attuale inaccessibilità del piano interrato, in stato di degrado ed abbandono delle parti comuni, stante la mancanza di gestione condominiale affidata ad un amministratore. L'inquilina dell'alloggio ha riferito di non utilizzare la cantina e di non conoscerne l'ubicazione. Lo scrivente si è pertanto avvalso delle indicazioni contenute negli atti catastali e nel titolo di provenienza.

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 31 di 49

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lo stabile è privo di impianto ascensore e necessita di importanti opere di ristrutturazione nelle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 58 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Bra n. 2, piano: quarto (5° fuori terra), intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Unità censita al foglio 171 particella 135 sub. 26, variata per allineamento mappe in data 27/05/2013 prot. 87411.1/2013 Coerenze: L'alloggio; Via Bra, Corso Giulio Cesare, altro alloggio del piano prospettante sul Corso Giulio Cesare e vano scala. La cantina nel sotterraneo (per quanto risulta dalla scheda catastale e dal titolo di provenienza): "corridoio comune e altre proprietà".

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1906.





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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Facciata su Corso Giulio Cesare



Facciata su Via Bra



Foto Google



mappa catasto terreni



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia



- COLLEGAMENTI
- autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 33 di 49





Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*plafoni:* realizzati in intonaco

*portone di ingresso:* battente singolo realizzato in ferro/legno

*protezioni infissi esterni:* nessuna

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

*scale:* con rivestimento in pietra

Degli Impianti:

*ascensore:* ASSENTE

*gas:* ASSENTE

*termico:* ASSENTE

*idrico:* boiler per acqua sanitaria con alimentazione in elettrica



CLASSE ENERGETICA:



[289,91 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019 206217 0053 registrata in data 06/12/2019



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: Gianluca Peroglio

Pagina 34 di 49



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
balconi	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	7,00	x	20 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>73,50</b>				<b>66,15</b>



PIANTA STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile di Via Bra n. 2, è ubicato in quartiere popolare con una forte presenza di cittadini extracomunitari, caratterizzato da edifici di modesta qualità ed in buona parte in trascurato stato di conservazione;
- l'edificio condominiale, edificato all'inizio del secolo scorso, si trova in pessimo stato di conservazione, privo di impianto ascensore e sprovvisto di una gestione condominiale "amministrata";
- l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al quarto piano (5° ft.), è sprovvista di impianto di riscaldamento e versa in pessime condizioni di manutenzione;
- l'unità abitativa è viziata da irregolarità edilizie, come descritte al paragrafo "conformità edilizia";
- l'alloggio risulta concesso in locazione a terzi, con contratto agevolato 3 + 2 in scadenza 31/01/2027.

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 35 di 49

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo popolare in condizioni normali ubicate nella zona di specie, oscillano da €/mq. 730,00 a €/mq. 1.100,00.

Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore medio pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo popolare in condizioni normali,			
Microzona Palermo		€/mq. 900,00 x	
- Coefficiente finiture (scadenti)		0,90 x	
- Coefficiente ascensore (ASSENTE)		0,85 x-	
- Coefficiente riscaldamento (ASSENTE)		0,85 x	
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni)		0,80 x	
- Coefficiente stato di conservazione (scadente)		<u>0,85 =</u>	
- Coefficiente globale			<u>0,44</u>
<b>≡</b>			
<b>Valore unitario, in cifra tonda</b>			<b>€/mq . 400,00</b>

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,15 x 400,00 = **26.460,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.460,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.460,00**

## 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: Tecnocasa, Quality casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate, borsino FIAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: portali internet immobiliare.it, idealista, casa.it

#### 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;

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 36 di 49



**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	co ns. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,15	0,00	26.460,00	26.460,00
				<b>26.460,00 €</b>	<b>26.460,00 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. 3.969,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (ve di cap.8): €. 5.550,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.941,00



**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: €. 17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 327/2023

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO Via Madama Cristina 11, quartiere San Salvario, della superficie commerciale di **39,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio, accessibile dal pianerottolo del vano scala direttamente nella cucina, si compone di una camera, cucina e piccolo servizio igienico, con un balcone lato cortile (in parte verandato) e pertinenziale cantina al piano interrato.

L'alloggio dispone di unica aria verso il cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1305 particella 42 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Madama Cristina n. 11, piano: primo (2° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità censita al Catasto Fabbricati al fg. 190 particella 71 sub. 28, variata d'ufficio per allineamento mappe catastali in data 13/02/2006 n. 27950.19/2006

Coerenze: L'alloggio: cortile condominiale, proprietà CAPRIOLO o aventi causa, edificio in mappa fg. 1305 particella 50 e vano scala. La cantina: corridoio condominiale, altro locale cantina e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 1952.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,45 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>€. 33.512,38</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto



di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/01/1922, con scadenza il 15/01/2026, registrato il 14/02/2022 a Torino 4 ai nn. 002773 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5400,00.

Il conduttore ha riferito di non aver mai avuto il possesso della cantina.



#### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 9027/2023 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21554/16666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a il pignoramento colpisce altre unità immobiliari in Torino, unitamente a quella oggetto del presente lotto censita al Catastro Fabbricati di Torino al foglio 1305 particella 42 n sub. 28.

Gli oneri per la restrizione della trascrizione pregiudizievole (atto di pignoramento immobiliare), a carico dell'aggiudicatario, ammontano a: imposta fissa € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00 e così per complessive € 294,00

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

Ulteriori avvertenze:

Come risulta dal titolo di provenienza dell'esecutato (atto di donazione notaio ORLANDO del 6 febbraio 2015), il regolamento di Condominio dello stabile di Via Madama Cristina n. 11 è stato depositato con atto rogito notaio CALZA in data 28 ottobre 1924.





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/02/2015), con atto stipulato il 06/02/2015 a firma di notaio Benedetto ORLANDO ai nn. 3585/2835 di repertorio, registrato il 06/03/2015 a Torino 4 ai nn. 2184 Serie 1T, trascritto il 06/03/2015 a Torino 1 ai nn. 6333/4722

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 15/05/2002), con atto stipulato il 15/05/2002 a firma di notaio Giuseppe GIANELLI ai nn. 98350 di repertorio, trascritto il 08/06/2002 a Torino 1 ai nn. 25648/17139.

La Sig.ra \_\_\_\_\_ ha acquistato l'immobile da \_\_\_\_\_ nato a Torino il 25/03/1940, in forza di atto rogito notaio Giuseppe GIANELLI in data 15/05/2002 rep. 98350, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 08/06/2002 ai n.i 25648/17139

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 521 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "ricostruzione manica interna", presentata il 26/03/1952 con il n. 1952.1/40142 di protocollo, rilasciata il 17/05/1952, agibilità del 27/11/1953 con il n. 715 di protocollo

Domanda di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 N. 87/11/1407 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di conservazione veranda, presentata il 08/10/1987 con il n. 1987 11 1407 di protocollo.

Nel titolo di proprietà dell'esecutato (rogito notaio ORLANDO del 6 febbraio 2015) viene indicato che la domanda di sanatoria "è stata definita per silenzio - assenso ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, essendo trascorsi più di trentasei mesi dalla sua presentazione in data 8 giugno 1987". Si precisa comunque che nel cartellino dell'archivio edilizio la pratica è annotata come "INCOMPLETA" , intendendosi mancante il rilascio della definitiva Concessione edilizia in sanatoria, ritirabile dall'avente diritto mediante richiesta con il pagamento di diritti per un importo di € 200,00 circa.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: -servizio igienico realizzato all'interno della camera, privo

di antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifiche interne consistenti in: -realizzazione di antibagno per il servizio igienico attualmente accessibile direttamente dalla camera; Sanatoria mediante: -presentazione di pratica edilizia (C.I.L.A. in sanatoria) per le modifiche interne effettuate senza titolo e previa regolarizzazione dell'antibagno mancante con le opere descritte.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia C.I.L.A. in sanatoria, contemplante oblazione di Euro 1000,00 + diritti comunali € 57,00 da versare al Comune oltre oneri professionali per € 1.500,00 oltre oneri fiscali e diritti.: € 3.000,00
- Realizzazione di antibagno all'interno della camera: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



Pianta alloggio - Stato di fatto



Pianta cantina - Stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -la planimetria catastale riporta una raffigurazione planimetrica risalente al 1988, con due vani comunicanti e una veranda con latrina esterna, Non appare raffigurato il piccolo servizio igienico interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione al Catasto Fabbricati di Torino

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale, da inoltrare al Catasto Fabbricati dopo la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e la realizzazione delle opere descritte al paragrafo "conformità edilizia" : € 550,00

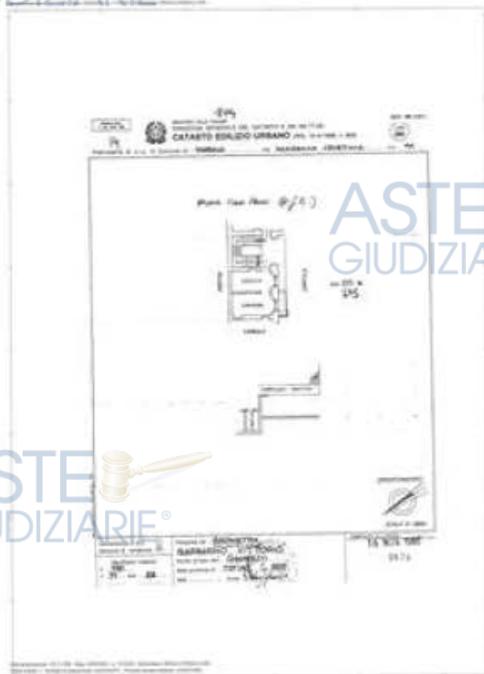
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Pianta alloggio - STATO DI FATTO



Pianta cantina - STATO DI FATTO



Pianimetria Catasto Fabbricati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 42 di 49



Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA MADAMA CRISTINA 11, QUARTIERE SAN SALVARIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Madama Cristina 11, quartiere San Salvatio, della superficie commerciale di **39,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

L'alloggio, accessibile dal pianerottolo del vano scala direttamente nella cucina, si compone di una camera, cucina e piccolo servizio igienico, con un balcone lato cortile (in parte verandato) e pertinenziale cantina al piano interrato.

L'alloggio dispone di unica aria verso il cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1305 particella 42 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Madama Cristina n. 11, piano: primo (2° fuori terra), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità censita al Catasto Fabbricati al fg. 190 particella 71 sub. 28, variata d'ufficio per allineamento mappe catastali in data 13/02/2006 n. 27950.19/2006

Coerenze: L'alloggio: cortile condominiale, proprietà C o aventi causa, edificio in mappa fg. 1305 particella 50 e vano scala. La cantina: corridoio condominiale, altro locale cantina e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 1952.



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 43 di 49



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 Stazione Porta Nuova). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Fotografia satellite Google

Estratto mappa Catasto Terreni



Facciata su Via Madama Cristina



Facciata su cortile interno

SERVIZI

- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- polizia

COLLEGAMENTI

- ferrovia
- metropolitana
- tram

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a 2 battenti realizzato in legno



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 45 di 49





*infissi esterni:* a battenti, con vetro semplice realizzati in legno (vetusti)

*infissi interni:* a battente cieco (bagno) realizzati in legno tamburato

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco

*portone di ingresso:* a 2 battenti realizzato in legno massello

*protezioni infissi esterni:* ASSENTI

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica

*pavimentazione interna:* realizzata in palchetto laminato

*infissi interni:* a soffietto (tra cucina e camera) realizzati in plastica

Degli Impianti:

*ascensore:* ASSENTE

*gas:* gas per cucina con alimentazione a metano

*termico:* aria ventilata con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termovettore (in cucina)

*idrico:* acqua sanitaria con alimentazione in elettrica (boiler collocato nella veranda)



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 al primo piano	37,00	x	100 %	=	37,00
Balcone	5,50	x	30 %	=	1,65
cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>46,50</b>				<b>39,45</b>



Pianta alloggio - Stato di fatto



Pianta cantina - Stato di fatto

## VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 47 di 49

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

-lo stabile di Via Madama Cristina n. 11 è ubicato in quartiere prossimo alla Stazione centrale di Porta Nuova, caratterizzato dalla presenza sia di edifici con caratteristiche signorili che stabili "popolari" risalenti all'inizio del secolo scorso;

-l'edificio condominale, edificato all'inizio del secolo scorso e ricostruito negli anni cinquanta nella manica interna, si trova in sufficiente stato di conservazione, privo di impianto ascensore;

-l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al primo piano (2° f.t.), dispone di unico affaccio su cortile;

-l'unità abitativa in esame, caratterizzata da materiali di qualità corrente è viziata da irregolarità edilizie, come descritte al paragrafo "conformità edilizia";

-l'alloggio risulta concesso in locazione a terzi, con contratto 4 + 4 con prima scadenza al 15/01/2026.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo popolare in condizioni normali ubicate nella zona di specie, oscillano da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 1.800,00.

Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore medio pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo popolare in condizioni normali,

Microzona San Salvario	€/mq.	1.500,00 x
- Coefficiente finiture (scadenti)		0,95 x
- Coefficiente riscaldamento (ventilconvettore a gas)		0,95 x
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni)		0,85 x
- Coefficiente stato di conservazione (sufficiente)		1,00 =
- Coefficiente globale		<u>0,77 =</u>
<b>Valore unitario, in cifra tonda</b>	<b>€/mq</b>	<b>. 1.150,00</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,45 x 1.150,00 = **45.367,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.367,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.367,50**

**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: Tecnocasa,



Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate, borsino FLAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: portali internet immobiliare.it, idealista, casa.it



**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	co ns. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,45	0,00	45.367,50	45.367,50
				<b>45.367,50€</b>	<b>45.367,50€</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 6.805,13</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.050,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.512,38</b>



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 12,38</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.500,00</b>

data 14/10/2024



il tecnico incaricato  
Gianluca Peroglio

