



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

559/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA



CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 03/01/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLNL72C68H3550

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25 SC. A

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 559/2024

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

A appartamento a TORINO Corso Novara 23, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **82,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) - Corso Novara n.c. 23** (tra la via Favria e la via Agliè) edificato a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato adibito a laboratori e magazzini e piano interrato infernotti cantinato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1149 particella 595.

Più precisamente, **con accesso dalla scala condominiale "B" priva di ascensore e da tratto di ballatoio comune:**

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)** composto da ingresso su cucina, disimpegno, tinello, due camere, bagno e balcone con accessorie due cantina al piano interrato.

L'alloggio è indicato con i n.ri 52-53-54-55 (diconsi cinquantadue, cinquantatre, cinquantaquattro, cinquantacinque) e le **cantine sono indicate con i n.ri 9** (diconsi nove) **posta nella scala B e n. 35** (diconsi trentacinque) **posta nella scala A** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Vittorio Emanuele PROVERA del 22.09.1925 Rep. n. 19905/14270 registrato a Torino il 07.10.1925 al n. 2633 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 18.12.1925 ai n.ri 21219/19033.

L'edificio si eleva tra la via Favria e la via Agliè e si compone di unità a magazzino e laboratori al piano seminterrato, cantine al piano interrato ed unità abitative ai piani superiori. Entrando dal portone in legno al n.c. 23 del corso Novara, ci si immette nell'androne carraio: sulla sinistra l'accesso alla "scala A" e sulla destra l'accesso alla "scala B".

Accedendo dalla "scala B" per mezzo di rampa di scale (piuttosto ripida) che si diparte dall'androne, si giunge al pianerottolo del piano rialzato da cui si diparte la scala condominiale che conduce ai vari pianerottoli dell'edificio. **Si evidenzia che l'edificio non dispone di ascensore condominiale e, pertanto, l'accesso al piano secondo (per raggiungere l'accesso all'alloggio pignorato), non risulta agevole.**

Giunti al piano secondo, l'accesso all'alloggio pignorato avviene dapprima dal pianerottolo della "scala B" e poi da tratto di ballatoio comune (di fatto chiuso da serramento in ferro su cui è indicata la NUI 10). Dal ballatoio si accede all'alloggio per mezzo di due porte, l'una che consente l'ingresso alla cucina e l'altra che consente l'accesso al tinello. Entrando dalla cucina ci si immette direttamente nel vano: sulla sinistra due pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica ed attrezzate con lavello (incassato in mobile e quindi asportabile) e attacchi e scarichi per gli elettrodomestici. Sulla destra si accede al tinello (di fatto utilizzato come camera), frontalmente al disimpegno da cui sulla sinistra si accede al bagno ed a seguire alla camera con il balcone e frontalmente a questa, alla camera con la finestra (entrambe verso il corso Novara).

L'alloggio è pavimentato in piastrelle di ceramica di tipo lucido tonalità grigio chiaro maculato, posato con soluzione dei continuità in tutti gli ambienti (bagno compreso).

Il bagno non dispone di finestra ma è dotato di ventilazione forzata. E' parzialmente rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità grigio chiaro (che riprende la tipologia del pavimento) con greca ed è dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: lavandino (incassato in top d'arredo e quindi asportabile), vaso a sedile con vaschetta interna, bidet, nicchia con piatto doccia e anta in vetro, vasca.

I serramenti esterni sono in alluminio e doppi vetri con ante esterne in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Si evidenzia l'assenza della porta tra la cucina ed il disimpegno, necessaria per il rispetto dei requisiti igienico-edilizi vigenti.

L'alloggio è dotato di riscaldamento e acqua sanitaria di tipo autonomo con caldaia collocata all'interno di nicchia sulla parete della cucina.

L'alloggio è dotato di impianto cfononico condominiale.

Nel complesso l'alloggio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. L'aggiudicatario dovrà comunque far certificare l'impianto elettrico e far eseguire i controlli sulla caldaia.

La proprietà non aveva a disposizione le chiavi per accedere ai piani cantinati e, pertanto, non è stato possibile verificare la corrispondenza delle cantine in proprietà con quelle effettivamente occupate.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 30*.

L'edificio si colloca nel quartiere di "*Barriera di Milano*" in un contesto residenziale popolare. Di immediata vicinanza risultano i servizi, le strutture commerciali e l'accesso ai mezzi pubblici di superficie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 595 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: corso Novara n. 23 - Scala B, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per allineamento delle mappe Pratica Prot. n. TO0266748 in atti dal 20/06/2006

Coerenze: ALLOGGIO: ballatoio comune su vuoto cortile condominiale, pianerottolo e vano scala "B" condominiali, altro alloggio stanza n. 56, vuoto su Corso Novara, alloggio stanze n.ri 51 e 50. CANTINA n. 9 nella scala B: corridoio comune, cantina n. 7, muro perimetrale sottosuolo via Favria, cantina n. 11. CANTINA n. 35 nella scala A: corridoio comune, cantina n. 36, muro perimetrale sottosuolo corso Novara, muro perimetrale sottosuolo Via Agliè, cantina n. 33.

Prima dell'allineamento delle mappe l'unità era identificata al Foglio 50 particella 966 sub 47, derivante dalla fusione dei sub 10 e 28 avvenuta con variazione in data 31/07/1997.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1906.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.189,18



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

€. 73.000,00

Data della valutazione:

03/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'alloggio è di fatto occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Non è stato possibile accedere al piano cantine per verificare la corrispondenza delle cantine in proprietà con quelle occupate.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si è provveduto a verificare la corrispondenza nei contenuti della copia del Regolamento di Condominio (con solo parziali planimetrie) prodotto (*Allegato 5*) dall'Amministratore del Condominio con l'originale presente presso l'Archivio Notarile.

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:

Regolamento di Condominio edificio di Corso Novara n. 23 in Torino (TO), stipulata il 22/09/1925 a firma di Notaio Vittorio Emanuele PROVERA ai nn. 19905/14270 di repertorio, registrata il 07/10/1925 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 2633, trascritta il 18/12/1925 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 ai nn. 21219/19033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deposito Regolamento di Condominio.

La formalità è riferita solamente a Edificio di Corso Novara n. 23 in Torino.

Si richiamano integralmente i contenuti del Regolamento di Condominio allegato alla presente.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/12/2009 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 50837/23593 di repertorio, iscritta il 10/12/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 43896/9216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino a C.F.





Foglio 1149 particella 595 sub 47.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 15514 di repertorio, trascritta il 13/08/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 35206/27580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Torino a C.F. Foglio 1149 particella 595 sub 47.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

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: **€. 1.329,80**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 619,34**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione dello stabile è affidata allo studio " *** DATO OSCURATO *** " (Via *** DATO OSCURATO *** n. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** - 10142 Torino (TO) - Tel. 011/ *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO ***).

In data 05.12.2024 la scrivente inviava comunicazione con e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta del 18.12.2024 inviava alla scrivente copia parziale del Regolamento di Condominio ed indicazione complessiva degli importi spese della Gestione Ordinaria e delle spese straordinarie per rinteggratura scale condominiali, precisando che la proprietà è in regola con i pagamenti. L'Amministratore non ha fornito il dettaglio per competenza delle spese ordinarie.

E' opportuno comunque precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile **"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"**. Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato di eventuali debiti in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di vendita (dal 04/12/2009), con atto stipulato il 04/12/2009 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 50836/23592 di repertorio, registrato il 09/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai nn. 19063, trascritto il 10/12/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 43895/28296.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 1149 particella 595 sub 47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di vendita (dal 04/12/2009), con atto stipulato il 04/12/2009 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 50836/23592 di repertorio, registrato il 09/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai nn. 19063, trascritto il 10/12/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 43895/28296.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 1149 particella 595 sub 47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di vendita (dal 04/12/2009), con atto stipulato il 04/12/2009 a firma di Notaio Alberto MORANO ai nn. 50836/23592 di repertorio, registrato il 09/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai nn. 19063, trascritto il 10/12/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 43895/28296.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) - a C.F. Foglio 1149 particella 595 sub 47

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1998 fino al 04/12/2009), con atto stipulato il 30/06/1998 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 61797 di repertorio, trascritto il 04/07/1998 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 17776/11636.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) a C.F. al Foglio 50 particella 966 subalterno 47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1998 fino al 04/12/2009), con atto stipulato il 30/06/1998 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 61797 di repertorio, trascritto il 04/07/1998 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 17776/11636.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) a C.F. al Foglio 50 particella 966 subalterno 47

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I controlli eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino hanno consentito di reperire soltanto i riferimenti dell'originaria pratica di edificazione dell'anno 1906.

Non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità dell'edificio.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie riferite all'alloggio in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1906-1-00261**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio, presentata il 23/04/1906, rilasciata il 13/07/1906 con il n. 308 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Corso Novara n. 23.



Sull'elaborato grafico sono rappresentati solo il piano terreno e i piani interrati.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l'immobile ricade in zona Residenza R2. Vedasi l'Estratto Urbanistico allegato alla presente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata presentazione di pratica di fusione delle due originarie unità immobiliari al Foglio 50 particella 966 sub 10 e sub 28 per cui è stata solo eseguita la fusione catastale in data 31/07/1997 (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002 che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri, sanzioni, diritti di segreteria e onorario del professionista : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

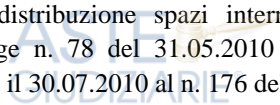
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010)) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributo e onorario del professionista: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO NOVARA 23, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A





appartamento a TORINO Corso Novara 23, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **82,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) - Corso Novara n.c. 23** (tra la via Favria e la via Agliè) edificato a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato adibito a laboratori e magazzini e piano interrato infernotti cantinato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1149 particella 595.

Più precisamente, **con accesso dalla scala condominiale "B" priva di ascensore e da tratto di ballatoio comune:**

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)** composto da ingresso su cucina, disimpegno, tinello, due camere, bagno e balcone con accessorie due cantina al piano interrato.

L'alloggio è indicato con i n.ri 52-53-54-55 (diconsi cinquantadue, cinquantatre, cinquantaquattro, cinquantacinque) e **le cantine sono indicate con i n.ri 9** (diconsi nove) **posta nella scala B e n. 35** (diconsi trentacinque) **posta nella scala A** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Vittorio Emanuele PROVERA del 22.09.1925 Rep. n. 19905/14270 registrato a Torino il 07.10.1925 al n. 2633 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 18.12.1925 ai n.ri 21219/19033.

L'edificio si eleva tra la via Favria e la via Agliè e si compone di unità a magazzino e laboratori al piano seminterrato, cantine al piano interrato ed unità abitative ai piani superiori. Entrando dal portone in legno al n.c. 23 del corso Novara, ci si immette nell'androne carraio: sulla sinistra l'accesso alla "scala A" e sulla destra l'accesso alla "scala B".

Accedendo dalla "scala B" per mezzo di rampa di scale (piuttosto ripida) che si diparte dall'androne, si giunge al pianerottolo del piano rialzato da cui si diparte la scala condominiale che conduce ai vari pianerottoli dell'edificio. **Si evidenzia che l'edificio non dispone di ascensore condominiale e, pertanto, l'accesso al piano secondo (per raggiungere l'accesso all'alloggio pignorato), non risulta agevole.**

Giunti al piano secondo, l'accesso all'alloggio pignorato avviene dapprima dal pianerottolo della "scala B" e poi da tratto di ballatoio comune (di fatto chiuso da serramento in ferro su cui è indicata la NUI 10). Dal ballatoio si accede all'alloggio per mezzo di due porte, l'una che consente l'ingresso alla cucina e l'altra che consente l'accesso al tinello. Entrando dalla cucina ci si immette direttamente nel vano: sulla sinistra due pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica ed attrezzate con lavello (incassato in mobile e quindi asportabile) e attacchi e scarichi per gli elettrodomestici. Sulla destra si accede al tinello (di fatto utilizzato come camera), frontalmente al disimpegno da cui sulla sinistra si accede al bagno ed a seguire alla camera con il balcone e frontalmente a questa, alla camera con la finestra (entrambe verso il corso Novara).

L'alloggio è pavimentato in piastrelle di ceramica di tipo lucido tonalità grigio chiaro maculato, posato con soluzione dei continuità in tutti gli ambienti (bagno compreso).

Il bagno non dispone di finestra ma è dotato di ventilazione forzata. E' parzialmente rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità grigio chiaro (che riprende la tipologia del pavimento) con greca ed è dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: lavandino (incassato in top d'arredo e quindi asportabile), vaso a sedile con vaschetta interna, bidet, nicchia con piatto doccia e anta in vetro, vasca.

I serramenti esterni sono in alluminio e doppi vetri con ante esterne in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Si evidenzia l'assenza della porta tra la cucina ed il disimpegno, necessaria per il rispetto dei requisiti igienico-edilizi vigenti.

L'alloggio è dotato di riscaldamento e acqua sanitaria di tipo autonomo con caldaia collocata all'interno di nicchia sulla parete della cucina.

L'alloggio è dotato di impianto cfononico condominiale.





Nel complesso l'alloggio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. L'aggiudicatario dovrà comunque far certificare l'impianto elettrico e far eseguire i controlli sulla caldaia.

La proprietà non aveva a disposizione le chiavi per accedere ai piani cantinati e, pertanto, non è stato possibile verificare la corrispondenza delle cantine in proprietà con quelle effettivamente occupate.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 30*.

L'edificio si colloca nel quartiere di "*Barriera di Milano*" in un contesto residenziale popolare. Di immediata vicinanza risultano i servizi, le strutture commerciali e l'accesso ai mezzi pubblici di superficie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 595 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: corso Novara n. 23 - Scala B, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per allineamento delle mappe Pratica Prot. n. TO0266748 in atti dal 20/06/2006

Coerenze: ALLOGGIO: ballatoio comune su vuoto cortile condominiale, pianerottolo e vano scala "B" condominiali, altro alloggio stanza n. 56, vuoto su Corso Novara, alloggio stanze n.ri 51 e 50. CANTINA n. 9 nella scala B: corridoio comune, cantina n. 7, muro perimetrale sottosuolo via Favria, cantina n. 11. CANTINA n. 35 nella scala A: corridoio comune, cantina n. 36, muro perimetrale sottosuolo corso Novara, muro perimetrale sottosuolo Via Agliè, cantina n. 33.

Prima dell'allineamento delle mappe l'unità era identificata al Foglio 50 particella 966 sub 47, derivante dalla fusione dei sub 10 e 28 avvenuta con variazione in data 31/07/1997.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. 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.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti in data 27.12.2024, presso il SIPEE della Regione Piemonte, hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.) in corso di validità.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio (interno)	76,00	x	100 %	=	76,00
Balcone sul corso Novara	2,16	x	50 %	=	1,08
Cantina n. 9 (scala B)	5,18	x	25 %	=	1,30
Cantina n. 35 (scala A)	14,88	x	25 %	=	3,72
Totale:	98,22				82,10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano 6° composto da tinello con cucinino, due camere, due balconi e cantina

Indirizzo: Corso Giulio Cesare n. 53 in Torino

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.195,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano 5° composto da tinello con cucinino, due camere, due balconi e cantina





Indirizzo: Via Aosta n. 43

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 1.148,15 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale del 20 % in considerazione delle caratteristiche e condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "distoTMD5".

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	98.000,00	93.000,00
Consistenza	82,10	82,00	81,00
Data [mesi]	0	6,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.195,12	1.148,15

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.148,15	1.148,15

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		98.000,00	93.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		114,81	1.262,96
Prezzo corretto		98.114,81	94.262,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

96.188,89



Divergenza:



3,93% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,10 x 1.171,61 = **96.189,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.189,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.189,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it

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	82,10	0,00	96.189,18	96.189,18
				96.189,18 €	96.189,18 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non avendo trovato sul medesimo segmento di mercato comparabili riferiti ad epoca costruzione edificio e ad assenza ascensore, si è provveduto a ridurre del 20% il valore di mercato determinato con i comparabili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.189,18**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 18.637,84

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 1.200,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 351,34

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

€. 73.000,00



data 03/01/2025



il tecnico incaricato
Daniela De Salvia

