



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 650/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto



CUSTODE:

Avv. Giorgio Cesare Amerio



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Maurizio Gulotta**

CF: GLTMRZ57T15L219P

con studio in TORINO (TO) VIA MARCO POLO 27

telefono: 3355289091

email: maurizio.gulotta@libero.it

PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Maurizio Gulotta

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 650/2024

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

**appartamento** a COLLEGNO via Plava 31, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio di superficie pari a 77 mq. posto al primo piano e cantina posta al piano interrato di un fabbricato condominiale a due piani fuori terra e piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 239 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 77 mq, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Plava n. 31, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Alloggio al piano primo posto alle coerenze: via Plava, altra unità immobiliare, vuoto su cortile condominiale, vano scala e pianerottolo, altra unità immobiliare. Cantina al piano interrato posta alle coerenze: sottosuolo via Plava, corridoio cantine su due lati, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.173,02</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.055,72</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli e i gravami risultanti a carico dell'immobile sono da cancellare totalmente e con oneri stimabili in euro 2.976,00 a cura ed a carico della procedura

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/12/1996 a firma di Notaio D'Ambrosi Mauro ai nn. 34399 di repertorio, registrata il 23/01/1997, iscritta il 23/01/1997 a Torino 2 ai nn. 2786/324, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 10.

Durata fino al 30/06/2006

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 20413/2016 rep. di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Torino 2 ai nn. 33889/6023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 34.000.

Importo capitale: 29.153,81.



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/09/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 13138 di repertorio, registrata il 17/12/2017, iscritta il 25/09/2017 a Torino 2 ai nn. 38038/6861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: 400.000.

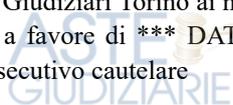
Importo capitale: 774.141,53.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari Torino ai nn. 18522 di repertorio, trascritta il 08/08/2024 a Torino 2 ai nn. 35672/26991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni:





atto di citazione, stipulata il 29/09/2018 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 40549 di repertorio, trascritta il 04/02/2019 a Torino 2 ai nn. 4314/2973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione. Si richiede di dichiarare inefficace l'atto del 17.07.2014 rogito notaio Scilabra trascritto presso la conservatoria di Torino 2 in data 21/ 07/2014 ai nn.24266/17919 [REDACTED]

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto giudiziario , stipulata il 19/03/2019 a firma di Tribunale di Gela ai nn. 697/2017 di repertorio, trascritta il 09/04/2019 a Torino 2 ai nn. 14343/9965, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di sequestro preventivo. Disposto il sequestro preventivo ex art.321 C.P.P. nell'ambito del Proc. Pen. n.697/217 R.G.N.R. Mod.21 Tribunale di Gela



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	180
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento di condominio depositato con atto in data 5 settembre 1981 rogito notaio Dell'Aquila di Torino, repertorio n.9364/495 registrato a Torino il 16 settembre 1981 al n.38896	



### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 28/02/1994 a firma di Notaio Mauro D'Ambrosi ai nn. 29808/7773 di repertorio, registrato il 16/03/1994 a Torino ai nn. 7209, trascritto il 17/03/1994 a Torino 2 ai nn. 7382/5313

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1987 fino al 16/03/1994), con atto stipulato il 29/12/1986 a firma di Notaio D'Ambrosi ai nn. 13626/2932 di repertorio, trascritto il 27/01/1987 a Torino 2 ai nn. 3591/2998



### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. 010010900000937242016, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 19/02/2016 con il n. 010010900000937242016 di

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Piemonte n°10-9436 del 26.05.2003, l'immobile ricade in zona CL - Paradiso \_Borgata paradiso

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità distributive interne e mancanza di antibagno (normativa di riferimento: T.U. DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria per realizzazione di antibagno mediante la posa di una porta a sinistra dell'ingresso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per pratica edilizia, sanzione amministrativa ed esecuzione lavori: €2.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a necessità di realizzare un antibagno posizionando una porta a sinistra della porta d'ingresso



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei vani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

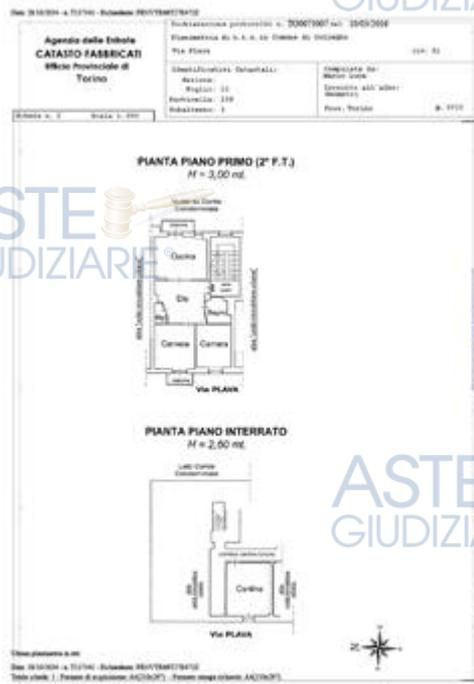
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per pratica catastale: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Presentazione della nuova planimetria catastale a seguito dei lavori di regolarizzazione edilizia



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN COLLEGNO VIA PLAVA 31

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLLEGNO via Plava 31, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio di superficie pari a 77 mq. posto al primo piano e cantina posta al piano interrato di un fabbricato condominiale a due piani fuori terra e piano interrato.

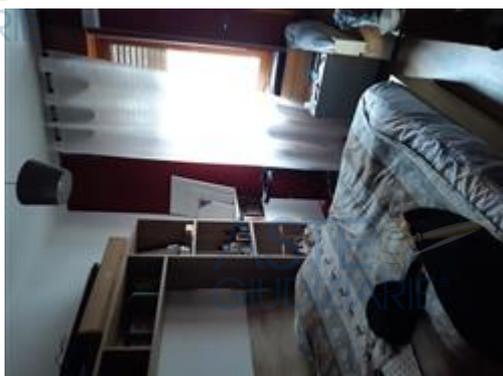
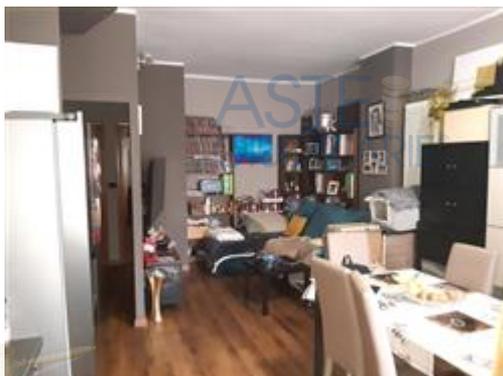
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 239 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 77 mq, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Plava n. 31, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Coerenze: Alloggio al piano primo posto alle coerenze: via Plava, altra unità immobiliare, vuoto su cortile condominiale, vano scala e pianerottolo, altra unità immobiliare. Cantina al piano interrato posta alle coerenze: sottosuolo via Plava, corridoio cantine su due lati, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino, Rivoli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

metropolitana distante 250 metri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media

mediocre

mediocre

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio composto da soggiorno con cucina, due camere, bagno e ripostiglio al piano primo (secondo fuori terra) e cantina al piano interrato.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* con vetrocamera realizzati in legno  
*infissi interni:* porte interne realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in tegole laterizie  
*pareti esterne:* costruite in intonaco  
*pavimentazione interna:* realizzata in PVC effetto legno  
*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in pvc

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

Degli Impianti:

*citofonico:* sottotraccia  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 240  
 conformità: non reperita certificazione  
*gas:* sottotraccia  
*idrico:* sottotraccia  
*fognatura:*  
*termico:* autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori conformità: manca certificazione

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

Delle Strutture:

*travi:* costruite in cemento armato  
*strutture verticali:* costruite in cemento armato  
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

nella media

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[155,77 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0376 registrata in data 03/12/2015



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
Superficie lorda appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>77,00</b>

#### 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: 12/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento trilocale al piano 2°

Indirizzo: via San Giorgio Canavese

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.543,75 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: agenzia Immobiliare

Descrizione: Appartamento trilocale al primo piano

Indirizzo: Via Premuda

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

##### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	123.500,00	114.000,00



Consistenza	77,00	80,00	80,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.625,00	1.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	205,83	190,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.425,00	1.425,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		123.500,00	114.000,00
Data [mesi]		205,83	190,00
Prezzo unitario		-4.275,00	-4.275,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>119.430,83</b>	<b>109.915,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **114.672,92**

Divergenza: 7,97% < %

La valutazione è contenuta nei valori forniti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari OMI relative a quanto rilevato nel primo semestre del 2024

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 1.489,26 = **114.673,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.673,02**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.673,02**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.

Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Gaia Immobiliare - Bosio Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate



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	77,00	0,00	114.673,02	114.673,02
				<b>114.673,02 €</b>	<b>114.673,02 €</b>

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

**€. 3.500,00**

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

**€. 111.173,02**

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

Riduzione del valore del **10%** 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:

**€. 11.117,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

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

**€. 100.055,72**

data 04/04/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio Gulotta

