



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -  
TORINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**369/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:  
dott.ssa DURETTO Elisabetta

CUSTODE:

Avv. GARELLI PACHNER Enrico

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 08/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Stefania Protopapa**

CF: PRTSFN77A49L219K  
con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7  
telefono: 0114037753  
email: [protopapa.ste@tiscali.it](mailto:protopapa.ste@tiscali.it)  
PEC: [stefania.protopapa@geopec.it](mailto:stefania.protopapa@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa  
Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 369/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

■ **A villa bifamiliare** a TORINO Strada di Santa Lucia 48, frazione Cavoretto, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Porzione di villa bifamiliare elevata e due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, collegati tramite scala interna, così composta:

- cantina al piano interrato con corridoio, scala di collegamento e blocco ascensore;
- locali soggiorno-pranzo, cucina, veranda, bagno, locale tecnico, centrale idrica, centrale termica , cantina e scala di collegamento con i piani superiore e inferiore, blocco ascensore, locali deposito al piano terreno;
- camera, bagno, cabina armadio, disimpegno, scala di collegamento con il piano inferiore, blocco ascensore al piano primo.

La scrivente precisa che le suddette destinazioni dei locali sono state desunte dai progetti allegati alle pratiche edilizie reperite presso l'Archivio edilizio del Comune di Torino in quanto l'intero immobile risulta interessato da una completa ristrutturazione ancora in fase di realizzazione, alla data del sopralluogo si presentava allo stato grezzo, privo di qualsiasi impianto, privo di serramenti interni ed esterni nonché di tutte le rifiniture interne ed esterne (vedi documentazione fotografica allegata) ad eccezione della porzione del piano primo oggetto di pignoramento occupata dal debitore esecutato e non ancora interessata dalla ristrutturazione.

Si fa rilevare inoltre che sono oggetto di ristrutturazione anche alcuni locali non oggetto di pignoramento in quanto catastalmente identificati con subalterni diversi o non precedentemente accatastati (vedi planimetria indicativa allegata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1419 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Lucia n. 506, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
si precisa che il numero civico corretto dell'immobile pignorato è il n. 48

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2024.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 424.230,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 424.230,00

Data della valutazione: 08/03/2024

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

Si precisa che l'immobile è parzialmente inagibile in quanto in fase di ristrutturazione, il debitore occupa la porzione del piano primo oggetto di pignoramento non ancora interessata dall'intervento di ristrutturazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/09/2020 a firma di notaio ai nn. 24521/9435 di repertorio, iscritta il 24/09/2010 a Torino 1 ai nn. 35344/6684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Si precisa che detta ipoteca grava altresì su altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (Fg. 1419 n. 49 subb. 4 e 5) e di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Fg. 1419 n. 49 sub 2 e Fg. 94 n. 826 sub. 34) intervenuta quale terzo datore di ipoteca ed in parte liberato con restrizione ipotecaria rogito notaio di Torino in data 30/04/2014 repertorio nn. 27813/13813 trascritta a Torino 1 indata 03/07/2014 ai nn. 20864/2168

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

pignoramento, stipulata il 27/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 8619 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Torino 1 ai nn. 21097/16314, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Trattandosi di fabbricato di civile abitazione bifamiliare non è disciplinato da alcun Regolamento di Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2010), con atto stipulato il 20/09/2010 a firma di notaio \_\_\_\_\_ ai nn. 24520/9434 di repertorio, registrato il 23/09/2010 a Susa ai nn. 110, trascritto il 24/09/2010 a Torino 1 ai nn. 35342/24020. Si precisa che nel suddetto atto sono comprese altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (Fg. 1419 n. 49 subb. 2-4-5)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/1960 fino al 22/03/2007), con atto stipulato il 28/09/1960 a firma di notaio \_\_\_\_\_, registrato il 15/10/1960 a Torino ai nn. 7734, trascritto il 25/10/1960 a Torino 3 ai nn. 29534/23231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2007 fino al 20/09/2010), registrato il 05/07/2007 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 6/364, trascritto il 06/10/2008 a Torino 1 ai nn. 41389/27613

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2007 fino al 20/09/2010), registrato il 05/07/2007 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 6/364, trascritto il 06/10/2008 a Torino 1 ai nn. 41389/27613

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 532, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamenti di unità immobiliari ad uso residenziale, costruzione di box, bassi fabbricati, centrale termica e veranda ad uso accessorio alla residenza, modifiche esterne di unità immobiliari ad uso residenziale, presentata il 16/12/1985 con il n. 1985-11-5587 di protocollo, rilasciata il 19/08/1991 con il n. 532 di protocollo.

Si precisa che la suddetta pratica edilizia riguarda anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento



Permesso di costruire N. 267, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di edificio bifamiliare mediante ampliamento di edificio unifamiliare, presentata il 27/12/2012 con il n. 2012-1-24306 di protocollo, rilasciata il 13/08/2014 con il n. 267 di protocollo.

Si precisa che la suddetta pratica edilizia riguarda anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento

Denuncia opere in cemento armato N. 2015-18-15216, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/08/2015 con il n. 2015-18-15216 di protocollo.

Si precisa che la suddetta pratica edilizia riguarda anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) N. 2017-9-15509, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al Permesso di Costruire n. 267 del 13/08/2014 per opere di ristrutturazione edilizia con recupero di sottotetto, presentata il 08/08/2017 con il n. 2017-9-15509 di protocollo, rilasciata il 05/10/2017.

Si precisa che la suddetta pratica edilizia riguarda anche altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Consolidata Collinare di Tipo R6. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0.07 mqSLP/mqSF . D.LGS. 42/2004 (ex Legge 1497/39) Beni Paesaggistici

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato del cantiere ancora in esecuzione non sono state rilevate particolari difformità  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tenuto conto della stato del cantiere ancora in esecuzione non sono state ancora presentate le relative variazioni catastali, l'immobile pertanto risulta ancora accatastato con la consistenza precedente l'intervento di ristrutturazione  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TORINO STRADA DI SANTA LUCIA 48, FRAZIONE CAVORETTO

**VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a TORINO Strada di Santa Lucia 48, frazione Cavoretto, della superficie commerciale di 179,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Porzione di villa bifamiliare elevata e due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, collegati tramite scala interna, così composta:

- cantina al piano interrato con corridoio, scala di collegamento e blocco ascensore;
- locali soggiorno-pranzo, cucina, veranda, bagno, locale tecnico, centrale idrica, centrale termica , cantina e scala di collegamento con i piani superiore e inferiore, blocco ascensore, locali deposito al piano terreno;
- camera, bagno, cabina armadio, disimpegno, scala di collegamento con il piano inferiore, blocco ascensore al piano primo.

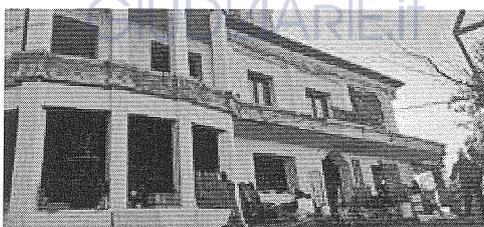
La scrivente precisa che le suddette destinazioni dei locali sono state desunte dai progetti allegati alle pratiche edilizie reperite presso l'Archivio edilizio del Comune di Torino in quanto l'intero immobile risulta interessato da una completa ristrutturazione ancora in fase di realizzazione, alla data del sopralluogo si presentava allo stato grezzo, privo di qualsiasi impianto, privo di serramenti interni ed esterni nonché di tutte le rifiniture interne ed esterne (vedi documentazione fotografica allegata) ad eccezione della porzione del piano primo oggetto di pignoramento occupata dal debitore esecutato e non ancora interessata dalla ristrutturazione.

Si fa rilevare inoltre che sono oggetto di ristrutturazione anche alcuni locali non oggetto di pignoramento in quanto catastalmente identificati con subalterni diversi o non precedentemente accatastati (vedi planimetria indicativa allegata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

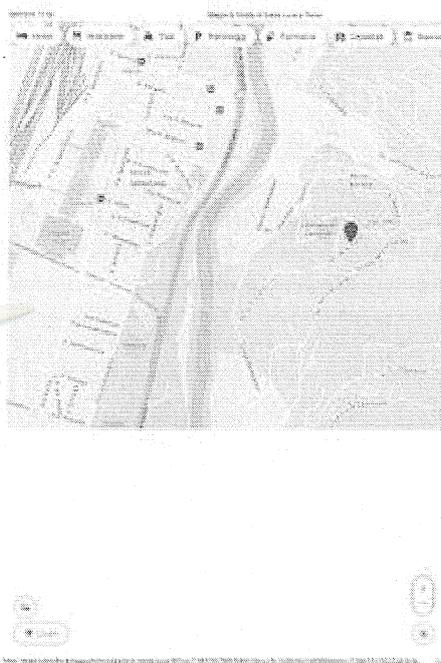
- foglio 1419 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: Strada Santa Lucia n. 506, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
si precisa che il numero civico corretto dell'immobile pignorato è il n. 48

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2024.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica risulta scaduto in data 27/04/2020 e non rinnovato.

CLASSE ENERGETICA:



[318,26 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2010 100144 0023 registrata in data 27/04/2010

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 in villa bifamiliare	170,00	x	100 %	=	170,00
terrazzo	36,00	x	25 %	=	9,00

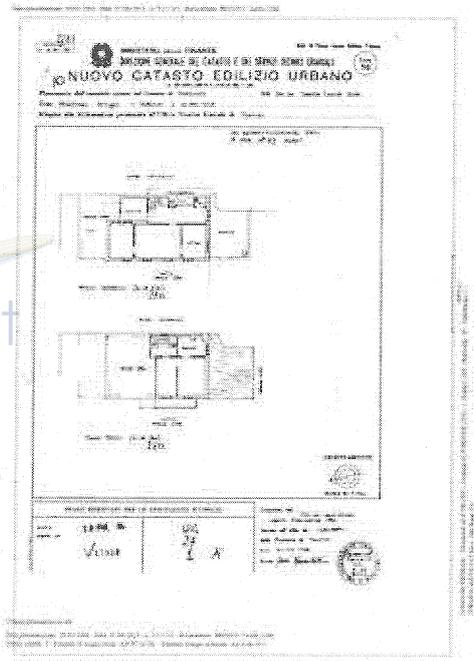


tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa  
Pagina 7 di 10

Totale:

206,00

179,00

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico-costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che:

- i valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino, riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona Collinare Cavoretto - Residenziale - ABITAZIONE CIVILE reputata in stato OTTIMO vengono determinati da un minimo di €/mq 2.600,00 ad un massimo di €/mq 3.900,00 (vedi allegato);
- da una ricerca di mercato eseguita per immobili simili (considerati di LUSO) è risultata una media di vendita al mq da un minimo di €/mq 3.000,00 ad un massimo di €/mq 4.200,00.

La scrivente ritiene opportuno applicare, tenuto conto della particolarità dell'immobile pignorato e della ristrutturazione considerata conclusa, un valore di mercato al mq determinato in €/mq 3.950,00 e pertanto il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento è così calcolato:

**mq 179 x €/mq 3.950,00 = € 707.050,00**

**Si ritiene tuttavia doveroso applicare una riduzione del 40% per tener conto dello stato di avanzamento della ristrutturazione completa che, allo data del sopralluogo, risultava al 60% in quanto mancante degli impianti, di parte degli infissi e di tutte le rifiniture interne ed esterne, pertanto il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari a € 424.230,00.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 8 di 10

Valore a corpo:

424.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):****€. 424.230,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 424.230,00****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: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villa bifamiliare	179,00	0,00	424.230,00	424.230,00
				<b>424.230,00 €</b>	<b>424.230,00 €</b>

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

**€. 0,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:****€. 424.230,00****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: €. 424.230,00



data 08/03/2024

il tecnico incaricato  
Geometra Stefania Protopapa

