



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPV PROJECT 1804 S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Lanzo Cristina



CUSTODE:

dott.ssa Gambino Sabrina



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 1 di 7





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASELLE TORINESE Via ROMA 29, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è al piano terra di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, nel centro storico del comune di Caselle Torinese. L'unità immobiliare è posta alle coerenze con via Roma, androne carraio, cortile, scala, altra unità immobiliare e via Cappuccino. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio. I muri sono intonacati e tinteggiati in tutti i locali; è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e in parte dell'angolo cottura. I pavimenti di tutto l'alloggio sono in ceramica. Nel bagno sono presenti doccia, wc, lavandino e bidet. I serramenti esterni sono di legno, presumibilmente risalenti all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione, alcuni dotati di scuri di legno interni e altri di persiane esterne. L'appartamento è dotato di impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori di acciaio. Complessivamente l'appartamento si presenta in buono stato, si segnala la presenza di effluorescenze nella camera, dovute probabilmente a un fenomeno di umidità di risalita.

Al primo piano interrato è presente un locale cantina, dotato di impianto elettrico funzionante, pareti finite a intonaco civile e soffitto a voltini con mattoni a vista. Si segnala il diritto d'uso esclusivo del posto auto sito nel cortile comune interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 260 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 29, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.412,00
Data della valutazione:	19/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2015 a firma di Notaio Cordero Di Montezemolo Marco ai nn. 257336 di repertorio, iscritta il 26/06/2015 a Torino 2 ai nn. 21945/3329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 163.800.

Importo capitale: 91.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 10755/2024 di repertorio, trascritta il 17/05/2024 a TORINO 2 ai nn. 15797/20726, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2015), con atto stipulato il 27/05/2015 a firma di notaio Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 257333/25088 di repertorio, trascritto il 26/06/2015 a TORINO 1 ai nn. 15348/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/1978 fino al 28/09/2009), con atto stipulato il 24/05/1978 a firma di dott. POMA FRANCESCO ai nn. 115746 di repertorio, trascritto il 21/06/1978 a TORINO 2 ai nn. 14033/12155

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2009 fino al 27/05/2015), con atto stipulato il 28/09/2009 a firma di notaio Marcello Claudio LUPETTI ai nn. 2265/1645 di repertorio, trascritto il 01/10/2009 a TORINO 1 ai nn. 42268/27015

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 866 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO ESISTENTE CON RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE ABITATIVA PRECEDENTE , presentata il 01/10/2007 con il n. 20070017995 di protocollo, rilasciata il 07/01/2009 con il n. 866 di protocollo, agibilità del 06/07/2010 con il n. 13396 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASELLE TORINESE VIA ROMA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASELLE TORINESE Via ROMA 29, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è al piano terra di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, nel centro storico del comune di Caselle Torinese. L'unità immobiliare è posta alle coerenze con via Roma, androne carraio, cortile, scala, altra unità immobiliare e via Cappuccino. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio. I muri sono intonacati e tinteggiati in tutti i locali; è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e in parte dell'angolo cottura. I pavimenti di tutto l'alloggio sono in ceramica. Nel bagno sono presenti doccia, wc, lavandino e bidet. I serramenti esterni sono di legno, presumibilmente risalenti all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione, alcuni dotati di scuri di legno interni e altri di persiane esterne. L'appartamento è dotato di impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori di acciaio. Complessivamente l'appartamento si presenta in buono stato, si segnala la presenza di effluorescenze nella camera, dovute probabilmente a un fenomeno di umidità di risalita.

Al primo piano interrato è presente un locale cantina, dotato di impianto elettrico funzionante, pareti finite a intonaco civile e soffitto a voltini con mattoni a vista. Si segnala il diritto d'uso esclusivo del posto auto sito nel cortile comune interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 260 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 29, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di perizia risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori da un min di 700 €/mq a un max di 1050 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 900 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 900,00 = **63.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 6 di 7



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,00	0,00	63.000,00	63.000,00
				63.000,00 €	63.000,00 €

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:**€. 63.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 588,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 62.412,00**

data 19/12/2024

il tecnico incaricato
Cristiano Rostan

