



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 448/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dr.ssa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

avv. Alessandra Carroni



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Fulvio Feraudi**

CF:FRDFLV69H27L219J

con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10

telefono: 00390119002211

fax: 00390119002211

email: feraudi@libero.it

PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 448/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORINO Strada Settimo 33, quartiere Barriera di Stura/ Regio Parco, della superficie commerciale di **48,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito al piano primo del Fabbricato di Strada Settimo n° 33 a Torino censito al NCEU al Foglio 1098 particella 13 subalterno 3 cat. A4 classe 2 Vani 3.5 rendita catastale € 225.95 . Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare in esame è costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'epoca Costruttiva dell'immobile è risalente ai primi anni del 900'. L'edificio si presenta con tipologia costruttiva a muratura portante ed orizzontamenti in laterizi e profili metallici. Il piano terreno del fabbricato presenta una zoccolatura in intonaco, mentre ai piani la facciate è con laterizi a vista. L'accesso all'appartamento avviene da ingresso comune posto al piano terreno fronte strada da cui si accede al vano scala condominiale che porta all'ingresso dell'appartamento in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 5, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 1098 particella 13 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: strada Settimo 33, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada Settimo, Cortile, Vano Scala Pianerottolo, appartamento Foglio1098 part 13 sub4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1914 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,30 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>€. 40.870,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2025</b>



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

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

Gli esecutati mostrano un contratto di locazione scaduto con il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e comunicano di non essere riusciti a liberare l'immobile benchè una cospicua morosità

### 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 03/03/2006 a firma di NOTAIO POLI CAPPELLI RAFFAELLA ai nn. 6761/2657 di repertorio, iscritta il 09/03/2006 ai nn. 11564/2701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 164000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/06/2024 a TORINO ai nn. 24433/19181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 7.133,28</b>
Millesimi condominiali:	<b>126</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTALIRE (dal 03/03/2006), con atto stipulato il 03/03/2006 a firma di NOTAIO POLI CAPPELLI ai nn. 6760/2656 di repertorio, trascritto il 09/03/2006 a TORINO ai nn. 15563/7063

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE (dal 03/03/2006), con atto stipulato il 03/03/2006 a firma di NOTAIO POLI CAPPELLI ai nn. 6760/2656 di repertorio, trascritto il 09/03/2006 a TORINO ai nn. 15563/7063

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/03/2001 fino al 03/03/2006), con atto stipulato il 28/03/2001 a firma di NOTAIO BIMA ai nn. 68895 di repertorio, trascritto il 10/04/2001 a TORINO ai nn. 8286.1/2001

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/03/2001 fino al 03/03/2006), con atto stipulato il 28/03/2001 a firma di NOTAIO BIMA ai nn. 68895 di repertorio, trascritto il 10/04/2001 a TORINO ai nn. 8286.1/2001

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1914-1-202** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 01/01/1914 con il n. 1914-1-202 di protocollo

MODIFICHE INTERNE ART 26/ L47/85 N. **2001-9-4498** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/03/2001 con il n. 2001-9-4498 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale conformazione distributiva dell'immobile è solo parzialmente conforme a quanto depositato presso L'ufficio Tecnico della Città di Torino. Le difformità sono individuate nell'assenza di porta del disimpegno tra bagno e cucina/tinello, e nella indicazione grafica di alcune quote distributive degli ambienti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **MANCANZA DI PORTA DI DISIMPEGNO ANTIBAGNO** (normativa di riferimento: dpr380/01)

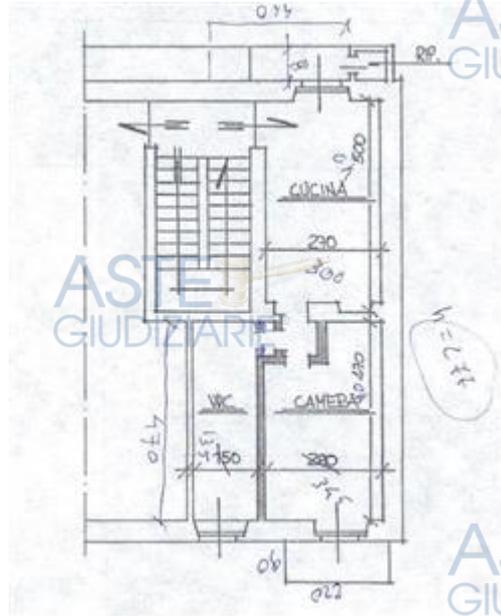
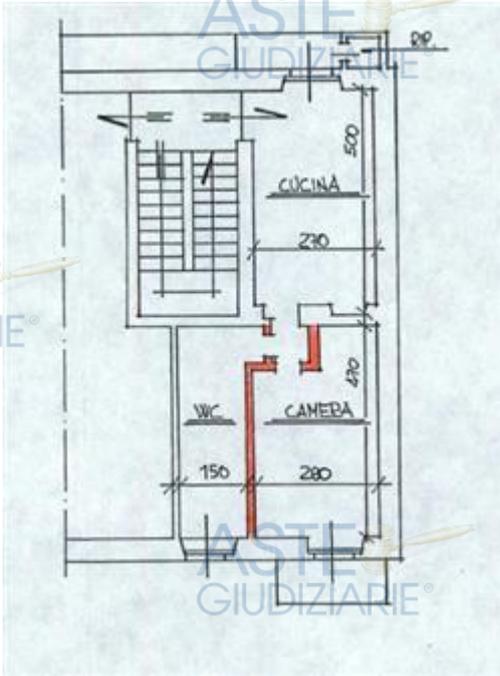
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **CILA IN SANATORIA**



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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA: €1.500,00
- SANZIONE : €1.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €100,00



STATO AUTORIZZATO CON PRATICA EDILIZIA 2001-9-4498

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO STRADA SETTIMO 33, QUARTIERE BARRIERA DI STURA/ REGIO PARCO  
**APPARTAMENTO**  
 DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Strada Settimo 33, quartiere Barriera di Stura/ Regio Parco, della superficie commerciale di **48,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito al piano primo del Fabbricato di Strada Settimo n° 33 a Torino censito al NCEU al Foglio 1098 particella 13 subalterno 3 cat. A4 classe 2 Vani 3.5 rendita catastale € 225.95 .



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare in esame è costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'epoca Costruttiva dell'immobile è risalente ai primi anni del 900'. L'edificio si presenta con tipologia costruttiva a muratura portante ed orizzontamenti in laterizi e profili metallici. Il piano terreno del fabbricato presenta una zoccolatura in intonaco, mentre ai piani la facciate è con laterizi a vista. L'accesso all'appartamento avviene da ingresso comune posto al piano terreno fronte strada da cui si accede al vano scala condominiale che porta all'ingresso dell'appartamento in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 5, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 1098 particella 13 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: strada Settimo 33, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada Settimo, Cortile, Vano Scala Pianerottolo, appartamento Foglio1098 part 13 sub4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1914 ristrutturato nel 2006.

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



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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da ingresso direttamente su locale cucina/tinello, disimpegnato rispetto al bagno ed una camera. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive. E' stato ristrutturato nel 2006 epoca di acquisto dell'attuale proprietario. Le pavimentazioni dell'immobile, sono in ceramica, così come quelle del rivestimento del bagno. I sanitari, così come le pavimentazioni, sono stati sostituiti nel 2006. I serramenti esterni sono in PVC a doppi vetri, mentre le quelli interni sono in legno tamburato e specchiatura in vetri. L'immobile risulta riscaldato autonomamente mediante una caldaia a gas posta sul balcone interno cortile, ove è collocata anche la lavatrice. I termosifoni sono in ghisa. Il portoncino di ingresso è in legno. le condizioni dell'appartamento risultano discrete e presenta normali segni di usura dovuti al consueto utilizzo. L'immobile è dotato di una cantina di pertinenza, collocata al piano interrato. L'accesso al piano interrato avviene da scala condominiale. Il corridoio del piano interrato di accesso alle cantine, è completamente occupato da oggetti abbandonati e rifiuti. altresì la cantina è completamente occupata da oggetti e materili di risulta abbandonati.












CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

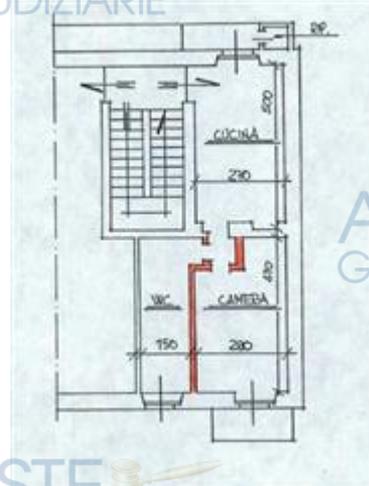
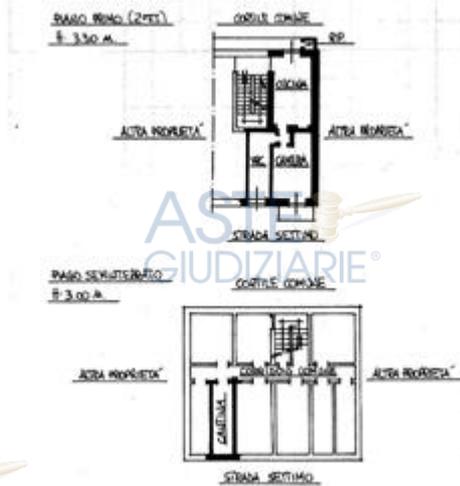
descrizione	consistenza		indice		commerciale
tinello con angolo cottura, camera disimpegno e bagno	42,00	x	100 %	=	42,00
balconi	7,00	x	50 %	=	3,50
cantina	8,00	x	35 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>48,30</b>











**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 551/2017

Descrizione: Alloggio al piano secondo composto da cucina, due camere e bagno Al piano sotterraneo cantina, 1

Indirizzo: Strada Settimo 33 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 797/2016

Descrizione: Alloggio al piano primo, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, antibagno, bagno, ripostiglio e due balconi di cui uno verandato abusivamente, con annessa cantina al piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. Immobile gravato da mutuo fondiario, 1

Indirizzo: Strada SETTIMO ( DI ), 9 Torino, TO

Superfici accessorie:



Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 45.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 202.00 m  
Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2017  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 438/2014

Descrizione: Alloggio al piano quarto (5° f.t.), composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio e due balconi, e cantina, 1

Indirizzo: Strada SETTIMO ( DI ), 7 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.250,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 88.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 222.00 m  
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 4

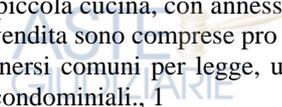
Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 17/05/2022  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 930/2019

Descrizione: Appartamento posto al piano 2° (3° fuori terra) (interno del Reg. Condominio: 7+8), con ingresso dal ballatoio, costituito da tre vani più bagno e piccola cucina, con annessi due locali ad uso cantina (cantine 4 e 9 + porzione 8) nell'interrato. Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti del fabbricato che sono da ritenersi comuni per legge, uso, destinazione e consuetudine. Al bene staggito competono 89 millesimi condominiali., 1

Indirizzo: Strada Settimo, 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 58.841,50 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 270.00 m  
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 04/07/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 570/2021

Descrizione: alloggio sito al piano primo (II ft) con accesso dal ballatoio, composto di ingresso/soggiorno, angolo cottura, tre camere, due disimpegni, bagno, ripostiglio, un balcone su Strada settimo, un balcone su cortile, al piano sotterraneo un locale uso cantina, 1





Indirizzo: Strada SETTIMO, 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 49.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 272.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1368/2013

Descrizione: Alloggio sito al piano quarto (5° f.t.) composto da due camere, cucina e servizi. Al piano sotterraneo, locale ad uso cantina. , 1

Indirizzo: Strada SETTIMO ( DI ), 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 275.00 m

Numero Tentativi: 8



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata comparando i valori di mercato indagati attraverso piattaforme di vendita quali Immobiliare.it e valutazioni sul prezzo medio degli immobili tratto dall'osservatorio immobiliare

L'osservatorio immobiliare classifica per immobili residenziali economici un valore tra i €/mq 700min ed €/mq1050 massimo

Il valore medio di vendita della zona effettuato su immobili simili dedotto dagli appartamenti in vendita su immobiliare.it è di

€ 1000/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,30 x 900,00 = **43.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.470,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.470,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA MEDIANTE METOTO COMPARATIVO CON L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE ED IL VALORE DI MERCATO



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: IMMOBILIARE .IT, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

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	48,30	0,00	43.470,00	43.470,00
				<b>43.470,00 €</b>	<b>43.470,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.870,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.043,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 914,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 12,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.900,00**

data 27/02/2025



il tecnico incaricato  
Fulvio Feraudi

