

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**831/2020**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DEBITORI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Xe Y**

**GIUDICE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Dott. Francesca Alonzo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**APPARTAMENTO A TORINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**del 20/06/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TECNICO INCARICATO:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ing. ALESSANDRA COMOGLIO**

con studio in TORINO (TO) Via Vezzolano, 21 telefono: 0118998074 –

ASTE  
GIUDIZIARIE®

email: [info@alessandracomoglio.it](mailto:info@alessandracomoglio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

*Appartamento a TORINO corso Giulio Cesare 63, quartiere San Donato, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà degli esecutati*

*Appartamento di tre camere e cucina oltre bagno, balcone su corso, balcone verso cortile, con serramenti di legno, pavimenti di legno, pavimento e pareti wc e cucina in ceramica.*

*Nell'interrato è presente una cantina.*

*L'appartamento è inserito in un edificio di 8 piani fuori terra più uno interrato.*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m 3 la cantina ha un'altezza di m 2,3*

### **Comune di Torino -Catasto Fabbricati**

foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani

### **Intestazione dei beni**

L'unità in Comune di Torino identificata a Catasto Fabbricati al foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2 risulta intestata come segue:

½ x

½ y

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva 97 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€184.300

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€174.300

Data della valutazione:

20/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero anche se sono ancora presenti alcune suppellettili della sig. x

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti all' 11/10/2022

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

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:**

- osservanza dei patti e condizioni contenuti nel regolamento di condominio dello stabile. Regolamento depositato con atto notaio Giorgio Perotti in data 17 giugno 1981 rep. N. 12388 debitamente registrato

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

###### 4.2.1. **Iscrizioni:**

###### 4.2.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE** NN. 4878/914 del 01/02/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 25/01/2008 Numero di repertorio 99275/34480 Notaio VOLPE GIUSEPPE Sede TORINO  
A favore di A contro X E Y capitale €120.000,00 Totale €240.000,00 Durata 25 anni  
Grava su Torino Foglio 171 Particella 37 Sub. 23

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

###### - il pignoramento immobiliare

**TRASCRIZIONE** NN. 43340/31477 del 15/12/2020 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 09/12/2020 Numero di repertorio 14834 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede TORINO  
A favore di B contro X Grava su 1 / 2 dell'immobile in Torino Foglio 1149 Particella 783 Sub. 23

**TRASCRIZIONE** NN. 42446/31622 del 05/10/2022 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24/08/2022 Numero di repertorio 20286 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI TORINO Sede TORINO  
A favore di A contro X E Y Grava su Torino Foglio 1149 Particella 783 Sub. 23

4.2.3. **Altre trascrizioni:** Nessuna.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Spese ordinarie annue** di gestione dell'immobile €1650 circa

Quota fissa impianto di riscaldamento: €403

Quota variabile media impianto di riscaldamento a consumo €976 variabili

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese relative agli ultimi due anni antecedenti l'aggiudicazione.

**Sono state deliberate spese straordinarie** relative alla caldaia condominiale cui pro quota spetterebbero all'appartamento €668+€800circa

**Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:**

I locali non possono essere destinati a: agenzie di pegno e alloggio, ambulatori, sanatori, cure di malattie infettive, o mentali, scuole, sale da ballo, musica, ginnastica, scherma, locali di pubblico spettacolo, asili, affittacamere, pensioni, circoli, partiti, sindacati, sale da gioco, attività maleodoranti o contrarie alla tranquillità o alla decenza, o moralità.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità in Comune di Torino identificata a Catasto Fabbricati al foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2 risulta intestata come segue:

½ X

½ Y.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTO TRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:**

A X E Y (in regime di separazione dei beni) l'immobile in oggetto (in catasto già Foglio 171 Particella 37 Sub. 23) è pervenuto per atto di compravendita del 28/07/2004 Numero di repertorio 190605/16227 Notaio ANZALONE ROSARIO Sede TORINO, trascritto il 24/08/2004 nn. 41349/26325, da potere di C

A C l'immobile era pervenuto per successione testamentaria in morte di D e deceduto a Torino il 26/03/1976 (Ufficio del Registro di Torino den. 82 vol. 4609), trascritta li 25/05/1977 ai N. 9802/8141, devoluta per testamento olografo del 16/09/1958 pubblicato con verbale Notaio Pietro Bourlot del 12/07/1976 rep. 63527 trascritto il 23/07/1976 nn. 14083/11660, e successivo atto di divisione Notaio Giorgio Perotti del 17/06/1981 rep. 123887, trascritto il 07/07/1981 m. 18836/14048  
N.B. Con lo stesso atto Notaio Pietro Bourlot del 12/07/1976 rep. 63527 trascritto il 23/07/1976 nn. 14083/11660 il signor C accetta l'eredità [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il civico richiesto sono state reperite 41 pratiche edilizie.

Quelle significative ai fini dell'unità in esame sono:

**Permesso di costruire Prot 1958 1 11170 N. 255/1973**, del 2/4/1958 intestata a D per la sopraelevazione e sistemazione casa

**Autorizzazione abitabilità Prot 1961 2 80012**, del 9/5/1962 intestata a D

**Opere interne art 48 L47/85, Prot 1986 9 30308** del 25/7/1986 intestata a D (che non è risultata pertinente in quanto riferita ad appartamento al piano 7°)

**Opere interne/esterne DI 154/96 art9, Prot 1996 9 1519** del 9/8/1996 intestata a D (che non è risultata pertinente in quanto riferita ad appartamento al piano 7°)

**CILA TUE art 6 bis, Prot 2019 20 9992** del 14/5/2019 intestata a X (che non è risultata pertinente in quanto riferita ad appartamento al piano 4°)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna osservazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

CRITICITÀ: NESSUNA

**Sono state rilevate le seguenti difformità:**

L'appartamento rispetta in modo abbastanza preciso il progetto a meno di piccole variazioni delle murature interne. In particolare la porta di ingresso della cucina è stata spostata circa 2m a sinistra. Il muro che delimitava frontalmente il corridoio separandolo dal salotto è stato rimosso. La porta che dava accesso alla camera d'angolo (a sx del corridoio) è stata spostata più in prossimità della facciata su via. La porta che dava accesso alla camera (a dx del corridoio) è stata spostata in prossimità della facciata su via, chiudendo la precedente che aveva accesso dall'antibagno. La porta del bagno è stata eliminata e l'antibagno è stato inglobato nello stesso.

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:** variazione planimetrica ed aggiunta di una porta tra il bagno e l'antibagno in modo da ricreare lo stesso, dal momento che un bagno non può aprirsi direttamente su di un locale abitabile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:**

I tra oneri ed onorari:

**Tempi necessari per la regolarizzazione:** brevi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

**Sono state rilevate le seguenti difformità:**

L'appartamento rispetta in modo abbastanza preciso la planimetria agli atti a meno di piccole variazioni delle murature interne. In particolare la porta di ingresso della cucina è stata spostata circa 2m a sinistra. Il muro che delimitava frontalmente il corridoio separandolo dal salotto è stato rimosso. La porta che dava accesso alla camera d'angolo (a sx del corridoio) è stata spostata più in prossimità della facciata su via. La porta che dava accesso alla camera (a dx del corridoio) è stata spostata in prossimità della facciata su via, chiudendo la precedente. La porta del bagno è stata spostata più verso il corridoio ampliando il bagno.

Per quanto riguarda **la cantina la stessa è stata scambiata** (per quanto riguarda l'uso) con quella di un altro condomino il quale (come riferisce la proprietaria esecutata) è però disponibile ad annullare lo scambio in modo che l'appartamento goda dell'utilizzo della cantina indicata sulla mappa catastale. In fase di vendita occorrerà verificare che lo scambio sia effettivamente annullato e la cantina liberata.

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:** variazione planimetrica  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:** Tra oneri ed onorari: €500,00

**Tempi necessari per la regolarizzazione:** brevissimi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN TORINO CORSO GIULIO CESARE 63

Appartamento a TORINO corso Giulio Cesare 63, quartiere San Donato, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà degli esecutati

Appartamento di tre camere e cucina oltre bagno, balcone su corso, balcone verso cortile, con serramenti di legno, pavimenti di legno, pavimento e pareti wc e cucina in ceramica. Nell'interrato è presente una cantina. L'appartamento è inserito in un edificio di 8 piani fuori terra più uno interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m 3 la cantina ha un'altezza di m 2,3

### Identificazione catastale:

#### Comune di Torino -Catasto Fabbricati

foglio 1149, mappale 783, subalterno 23, Corso Giulio Cesare 63, piano 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani

### indirizzo catastale:

Corso Giulio Cesare 63, piano 2

### Coerenze:

altro alloggio del piano, corso Giulio Cesare, via Pinerolo, altro alloggio del piano, cortile comune, vano scale e pianerottolo

Per quanto riguarda la cantina la stessa è definita dall'atto di provenienza come contraddistinta dal n°23, alle coerenze di cantina n°22, corridoio, cantina n°24, corso Giulio Cesare.

### Caratteristiche edificio:

L'appartamento è inserito in un edificio di 8 piani fuori terra più uno interrato regolarmente dotato di ascensore. Le facciate su via e su corso sono in parte rivestite in Klinker in parte intonacate. Le ringhiere sono in metallo. Il piano terreno (nel quale sono inseriti negozi) è rivestito in pietra.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona semicentrale residenziale e commerciale Palermo con dotazione di servizi ottima

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	buono	
esposizione	buona	

luminosità	buona																			
panoramicità	nella media																			
impianti tecnici	nella media																			
stato di manutenzione generale	ottima																			
servizi	ottimi																			

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Appartamento di tre camere e cucina oltre bagno, balcone su via, balcone verso cortile, con serramenti di legno, pavimenti in listoni di legno doussier in ottime condizioni, pavimento e pareti wc e cucina in ceramica. Il bagno appare ristrutturato di recente.

Nell'interrato è presente una cantina.

**CLASSE ENERGETICA:**

Non nota in quanto manca la certificazione

**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		100 %	97

**VALUTAZIONE:**

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: €184.300

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €184.300

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €184.300

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

Il la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Il le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

Il il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

Il il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

Il il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Il 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
	Appartamento	97		€184.300.	€184.300

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

L'immobile non è facilmente suddivisibile

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

**€2.500**

Spese di condominio che sarebbero presumibilmente a carico dell'aggiudicatario pari a due anni di spese ordinarie arretrate e spese straordinarie già deliberate

**circa €7.500**

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

**€184.300**

**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**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
da definirsi

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

Spese di condominio ultimi 2 anni o già deliberate e spese per la regolarizzazione

**€10.000**

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

**€174.300**

data 20/06/2023

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Concessione 1958
3. Abitabilità 1961
4. Planimetria catastale appartamento
5. Documentazione fotografica
6. Pianta appartamento
7. Regolamento di condominio

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