



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

2.a Sezione Civile

11188/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORI:

BBB BBB e CCC CCC

GIUDICE:

Dr.ssa Nicoletta Aloj

CONSULENZA ESTIMATIVA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Francesco Cosentino

CF:CSNFNC36A08B787Q

con studio in TORINO (TO) via Romagnosi 5 10128 TGorino

telefono: 011599319

email:

geom.cosentino.studio@gmail.com

PEC: francesco.cosentino@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 1 di 9



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento uso abitativo a TORINO Via Giacomo Dina 52/4, con accesso da via G.Dina 54/4, della superficie commerciale di circa **67,00 mq** per la quota di 1/2 di proprietà di BBB BBB (BBB BBB BBBB BBBB) e per la quota di 1/2 di CCC CCC (CCC CCC CCCCC CCCCC) (Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Dall’accurato sopralluogo condotto, l’immobile in esame appare: **NON DIVISIBILE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo in stabile condominiale costruito dall’I.A.C.P. negli anni **1942** con cortile comune ad altri stabili del comprensorio, elevato per 5 piani fuori terra ed uno interrato.

L’ accesso carrabile principale del comprensorio, è il seguente:

- Via Giacomo Dina n° 52 mentre per l’unità immobiliare in esame, l’accesso avviene dall’interno del cortile comune per la scala 4.

Lo stabile si trova in zona periferica del Comune di Torino, denominata Mirafiori Nord -Circoscrizione 2 che risulta poco fornita dai servizi di primaria necessità quali: farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°. Identificazione catastale: foglio 1427

- particella 111 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Dina Giacomo n° 52/4, intestato a BBB BBB (BBB BBB BBBB BBBB) propr. 1/2 e CCC CCC (CCC CCC CCCCC CCCCC) propr. per 1/2. (allegato n° 2 – certificato di residenza)

Coerenze: app.to 37 (sub. 38) della scala 4-pianerottolo-vano scala 4-cortile comune-app.to 27 della scala 3 ed altro cortile comune.Coerenze cantina: cortile comune-cantina 37-corridoio comune e cantina 39. (Allegati n° 3-4-visura e planimetria catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

€. 40.000,00

Data della valutazione:

20/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il sub. 38 risultava nella disponibilità dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 11/01/2024 è stata chiesta allo studio Real Amministrazioni, nelle qualità di amministratore dello stabile in esame -scala 4-, copia del Regolamento di Condominio.

In data 11/01/2024 l'amministratore inviava il Regolamento di Condominio. (allegato n° 5)

Il regolamento è diviso in due parti, la parte A o prima, interessa il comprensorio composto da 37 scale con aree comuni non variabili ai sensi dell'art.5 e con l'obbligo delle riparazioni e manutenzioni delle strade previsto all'art. 7.

La parte B o seconda, vale quale Regolamento Autonomo per singolo fabbricato appartenente al comprensorio.

Censo, Livello, Uso Civico. Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, lo scrivente riferisce che attualmente non è possibile rispondere al quesito poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.1/1- Iscrizioni contro del 16/06/2021 – Registro Particolare 4157 Registro Generale 26767.

Pubblico ufficiale Tribunale di Torino Repertorio 9563/2021 del 29/05/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingintivo

Capitale iniziale €. 11.757,62 somma finale €. 18.990,36 Creditore Ipotecario: Banca: AAAAA – piazza del Popolo 15 - Savigliano

Immobili siti in Torino- Foglio 1427 particella 111 sub. 38 A/3 abit. tipo economico consistenza 4,5 vani piano 3-via Dina Giacomo n° 52

Soggetto debitore ipotecario: BBB BBB (BBB BBB BBBBB BBBBB) per la quota di ½ (allegato n° 6)

4.1.1/2- Trascrizione contro del 23/02/2022 – Registro Particolare 5310 Registro Generale 7225

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO presso CORTE d'APPELLO Repertorio 2628 del 02/02/2022 a favore di AAAAA

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Torino Foglio 1427 particella 111 sub 38- A/3 abit. tipo economico –consistenza vani 4,5 –piano 3° - via G.Dina n° 52 int.4

Contro: BBB BBB (BBB BBB BBBBB BBBBB) per la quota di ½ (allegato n° 7)

4.1.1/3- Trascrizione contro del 23/06/2023 – registro Particolare 21245 registro Generale 27435

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di TORINO Repertorio 106/2022 del 07/06/2023

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

-Richiedente AAAAA – piazza del Popolo 15 Savigliano

Immobili siti in Torino Foglio 1427 particella 111 sub 38- A/3 abit. tipo economico –consistenza vani 4,5 –piano 3° - via G.Dina n° 52 int.4

Contro: BBB BBB (BBB BBB BBBBB BBBBB) per la quota di ½ e CCC CCC (CCC CCC CCCCC CCCCC) per la quota di ½. (allegato n° 8)

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 3 di 9

Con il Decreto di Trasferimento le formalità menzionate e precisamente:

-la n° 4.1.1/1 Iscrizioni contro del 16/06/2021 e la n° 4.1.1/2 . Trascrizione contro del 23/02/2022, saranno oggetto di cancellazione totale. Il costo di cancellazione viene quantificato prudenzialmente in circa € 1.200,00 s.e.o oltre oneri di legge.

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: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI :

In data 11/01/2024 è stata chiesta allo studio REAL Amministrazioni, nelle qualità di amministratore dello stabile in esame –scala 4-, la posizione contabile dell'esecutato.

In data 11/01/2024 l'Amministratore trasmetteva i seguenti dati relativi alle gestioni ondominiali:

-il consuntivo spese ordinarie 2022 (dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno) riportava un debito a carico dei sigg.ri BBB BBB e CCC CCC di €. 46,59 (allegato n° 9)

Il preventivo 2023 assorbente i debiti pregressi, come da comunicazione dell'amministratore, risulta saldato. (allegati nn° 10 preventivo 2023 – 11 situazione contabile)

Verifiche procedimenti giudiziari (allegati nn° 12-13) : Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente dal 09/11/2023 al 20/02/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

-BBB BBB nato a Racconigi (CN) il 15/11/1957 (BBB BBB BBBBB BBBBB) per la quota di ½ e CCC CCCnata in Perù (EE) il 03/07/1959 (CCC CCC CCCCC CCCCC) per la quota di 1/2, con atto stipulato il 28/03/2000 a firma del notaio Giuseppe VOLPE di Torino ai nn. 68491/11672, trascritto il 06/04/2000 a TORINO 1 ai nn. 11814/6952. (Allegato n° 14)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: ultraventennale

-DDD DDD nato a Torino il 05/07/1935 (DDD DDD DDDDD DDDDD) e EEE EEE nata a Milazzo (ME) il 08/03/1946 (EEE EEE EEEEE EEEEE) per la quota di ½ cadauno. Il titolo è riferito solamente a: FG. 1427 n° 111 sub 38.

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 4 di 9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul portale EdificaTO del Comune di Torino in base all'indirizzo della u.i. pignorata.

L'immobile ad uso abitativo in esame è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

7.1.1 – unità immobiliare ad uso abitativo:

PERMESSO EDILIZIO n° 71 del 28 aprile 1942, intestato a: Istituto Fascista Autonomo Case Popolari. Al permesso edilizio risulta allegato il progetto del comprensorio composto da diverse tavole grafiche. (allegato n° 15)

CERTIFICATO-LICENZA DI ABITABILITA' non risulta rilasciata.

All'art.8 dell'atto di compravendita del 28/03/2000 a rogito notaio Volpe, si rileva la dichiarazione dei venditori laddove per la commerciabilità del bene, attestano che i locali sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 – unità immobiliare ad uso abitativo corrisponde alla planimetria catastale del **04/10/1947**, ma presenta alla data odierna la chiusura del balcone della cucina aggettante nel cortile interno, con una vetrata posata sulla balaustra e formante così una veranda non abitabile, per cui occorre sanarla e/o ripristinare lo stato ante quo provvedendo al relativo smontaggio.

Si stima il suddetto ripristino in circa €. 500,00, mentre per la eventuale istanza in sanatoria occorre prendere accordi con il competente Ufficio Tecnico avendo rilevato lo scrivente nell'elenco delle pratiche presentate da terzi, il deposito di istanze accolte per la sanatorie di altre verande.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.2.1- unità immobiliare ad uso abitativo

Esaminando quanto rilevato in loco, l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il complesso condominiale ove si trova la unità immobiliare in esame, risulta corrispondente al PRG vigente alla data della richiesta del Permesso per Opere Edilizie.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli immobili risultano conformi a quanto riportato in visura catastale e nell'atto di acquisto in favore degli attuali proprietari debitori.

L'accesso all'immobile ad uso abitativo è il seguente:

- Via Giacomo Dina 52

- Scala interna : quattro

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 5 di 9

- Piano 3° (4° f.t.)

- Accesso principale da via Giacomo Dina 52 con l'accesso carrabile.



8.4.1-appartamento a TORINO via Giacomo Dina 52 scala 4, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di proprietà: 1/2 a BBB BBB e 1/2 a CCC CCC

Esso è elevato per 5 piani fuori terra e un piano interrato a cantine.(foto n° 1)
Gli accessi su via G.Dina 52 avvengono mediante 3 passi di cui uno carrabile più due pedonali laterali. Le facciate prevalentemente per 5 piani sono intonacate e tinteggiate. (foto n° 2)
Il vano d'ingresso e quello della scala risultano tinteggiati con gli scalini rivestiti in pietra.. (foto n° 3)

Non è presente l'impianto ascensore.

Dall'esame visivo alla odierna data si rileva che: l'intero fabbricato versa in stato di normale conservazione e manutenzione per la parte esterna mentre per la parte comune interna, esso versa in mediocri condizioni d'uso.

Lo stabile si trova nella zona (periferica) della Città Metropolitana di Torino, denominata "Mirafiori Nord", appartenente alla Circoscrizione 2 che risulta poco servita dai trasporti pubblici e dai servizi di prima necessità.

(allegato n° 1 estratto di mappa; allegato n° 2 visura storica per immobile; allegato n° 3 - planimetria catastale)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°. Con la seguente identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 111 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5 mq 67, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Dina Giacomo 52, piano: 3, intestato a 1/2 a BBB BBB e 1/2 a CCC CCC,

Coerenze: app.to 37 (sub. 38) della scala 4-pianerottolo-vano scala 4-cortile comune-app.to 27 della scala 3 ed altro cortile comune.Coerenze cantina: cortile comune-cantina 37-corridoio comune e cantina 39.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra oltre un piano interrato.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di u.i. a destinazione abitativa sita al piano terzo (quarto fuori terra) con accesso dal vano scala comune n° 4. (foto n° 4)

L'appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso, 2 camere, servizio igienico sanitario con vasca a sedere e vano tinello/cucina. Due balconi. Una cantina di pertinenza, come da planimetria catastale, al piano interrato. (foto da n° 5 a n° 10)

La u.i. in esame, è pavimentata con piastrelle di forma e colori differenti tra un vano e l'altro.. Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate (come anche i soffitti), ad eccezione di quelle del servizio igienico sanitario, dell'angolo cottura della cucina che in parte sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle.

Gli infissi interni come le porte già sostituite sono in legno con vetri. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri a taglio termico.

L'impianto di riscaldamento autonomo, è composto da termosifoni. (foto n° 11)

L'u.i. è fornita degli impianti: citofonico e TV centralizzata.

L'U.I. gode di due arie, una su cortile di altro caseggiato del comprensorio e l'altra su cortile comune interno di pertinenza della scala 4.

In generale, la u.i. versa in stato di mediocre conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica allegata ne illustra le condizioni. (Rilievo fotografico da n° 4 a n° 11).

Non è stato possibile rilevare metricamente la cantina per l'eccessivo ingombro di masserizie. (foto nn° 12-13)

CLASSE ENERGETICA: non provvista di APE.

CONSISTENZA:
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

INGRESSO	1,40 x 2,99 =	mq.	4,19
SERV. IG. SANIT.	1,19 x 2,35 =	mq.	2,80
CUCININO	1,36 x 2,35 =	mq.	3,20
TINELLO	3,71 x 2,41 + 1,12 x 0,44 + 1,21 x 0,30 =	mq.	9,80
CAMERA	3,80 x 4,18 + 2,96 x 0,44 + 1,41 x 0,30 =	mq.	17,61
CAMERA	4,11 x 3,80 + 2 x 1,13 x 0,44 + 1,43 x 0,30 =	mq.	17,04
	Superficie Interna Lorda (SIL)	mq.	54,63
MURI PERIMETRALI	13,05 x 0,4 + 11,70 x 0,2 + 13,49 x 0,10 =	mq.	8,91
BALCONI	5,68 x 1,04 + 3,05 x 0,88 + 8,59 x 0,30 =	mq.	2,58
CANTINA	2,35 x 1,19 = 2,80 x 0,25 =	mq.	0,70
	Superficie Commerciale	mq.	67

VALUTAZIONE:

9DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A – unità immobiliare ad uso abitativo

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui sono ubicate le u.i. pignorate, per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell’Agenzia delle Entrate, l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di circa:

n°	fonte	Descrizione	valore min	valore max	valore medio
1	Borsino immobiliare	abitazioni di tipo economico	€ 1.064,00	€ 1.527,00	€ 1.295,50
2	F.I.M.A.A	abitazioni di tipo economico	€ 1.200,00	€ 1.800,00	€ 1.500,00
3	OMI	abitazioni di tipo economico	€ 1.150,00	€ 1.650,00	€ 1.400,00
					€ 1.399,00

Si ritiene inoltre corretto applicare al prezzo medio di € 1.399,00/mq. una percentuale svalutativa scaturita dall’applicazione dei coefficienti come sotto riportato per i seguenti motivi:

Prezzo €/mq	Coeff. Tipologia A/3	Classe demografica del Comune Art 17 L. 392/78	Ubicazione periferica	Coeff. Vetustà Anni 82	Prezzo €/mq
€ 1.399,00	1,05	1,20	1,00	0,35	€ 616,95

Pertanto, il valore commerciale a mq. della u.i. in esame, ammonterebbe a **€/mq 600,00 arr.to**

Valore superficie commerciale: mq. 67,00 x €. 600,00 = € 40.200,00

arrotondato a € 40.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

descrizione	consistenza	valutazione
appartamento	mq 67,00	€ 40.000,00
TOTALE		€ 40.000,00

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale ed i contributi per spese condominiali non versati nelle ultime due gestioni, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

Assenza garanzia per vizi 5%	€ 2.950,00
Smontaggio vetrata veranda	€ 500,00
Spese di cancellazione delle formalità	€ 1.500,00
Spese condominiali non pagate	€ 0,00

Torino, 21 febbraio 2024.

L' esperto incaricato

(geom. Francesco Cosentino)

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino
Pagina 9 di 9