



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2024



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: giovanni@rosotto.com

PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento con cantina in TORINO, via Quincinetto n. 1, della superficie commerciale di 77 mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto a favore del sig. *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO ***

Trattasi del diritto di piena proprietà di alloggio con cantina facente parte di fabbricato di tipo condominiale sito in Comune di Torino, con ingresso dal civico n. 1 di via Quincinetto, angolo Strada Lanzo n.c. 90.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5), forma oggetto di stima quanto segue:

- al piano secondo (III f.t.): alloggio distinto con il numero arabo undici (11) nella numerazione condominiale, composto di tre vani intercomunicanti, con servizio, posto fra le coerenze: strada Lanzo, Lotto "10", pianerottolo, vano scale, Lotto "12", via Quincinetto;

- al piano interrato: un vano ad uso cantina, convenzionalmente distinto con il numero arabo sette (7) nella numerazione condominiale, posto fra le coerenze: sottosuolo di strada Lanzo, cantina n. 8, corridoio comune, cantina n. 6.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 77 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano da Regolamento di Condominio più oltre citato, nonchè per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 1057 particella 170 sub. 18 (già f.g. 32 n. 114 sub. 10), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA QUINCINETTO n. 1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

In data 13/9/2024 lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di correggere l'indicazione del piano da "2" a "2-S1". La rettifica è avvenuta in data 17/09/2024.

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 14/02/2006: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE prot. TO0065615 (n. 30923.5/2006);
- 25/02/2003: Pratica n. 154247 in atti dal 25/02/2003 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n.



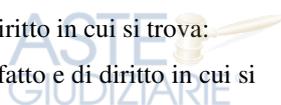
4876.1/2003)

- 04/06/1986: VARIAZIONE in atti dal 16/12/1988 (n. 4195/1984) fusione delle due U.I. censite al Fg. 32 n. 114 subb. 10 e 13.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data della valutazione:	21/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 12/09/2024, alla presenza di parte esecutata e del custode, l'alloggio e la cantina risultavano liberi da persone ed occupati da alcuni arredi, come si può anche rilevare dalla relazione del Custode Giudiziario depositata in atti e dalla documentazione fotografica unita alla presente relazione. Dai certificati di residenza del 20/09/2024 (allegato n. 7), gli esecutati risulterebbero residenti in xxx, seppur al momento del sopralluogo, gli stessi sig.ri *** DATO OSCURATO *** abbiano dichiarato di risiedere da diversi anni in Inghilterra.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

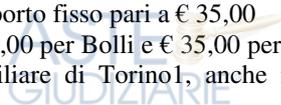
In base alle risultanze delle Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, sottoscritte dal Notaio xxx, depositate in atti (datata 13/03/2024 ed aggiornata al 27/02/2024 da riferirsi a xxx - datata 28/02/2024 ed aggiornata al 27/02/2024 da riferirsi a xxx) ed alle indagini condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, con aggiornamento al 13/09/2024, si è in grado di affermare che l'immobile pignorato è gravato dalle formalità più oltre elencate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità colpiscono solo gli immobili pignorati pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere così quantificato:

- IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00
 - TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.
- Il competente ufficio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.





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:*

- ISCRIZIONE del 12/06/2019 - Registro Particolare 3815 Registro Generale 24750

ipoteca con. amministrativa/riscossione Pubblico ufficiale xxx Repertorio 7539/11019 del 10/06/2019

Capitale € 82.319,05

Totale € 164.638,10

favore: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

contro: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

La nota colpisce unicamente la quota della nuda proprietà dell'immobile in capo alla sig.ra xxx. Potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

- ISCRIZIONE del 15/06/2021 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 26542

ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo Pubblico ufficiale xxx di Milano Repertorio 155552/6581 del 12/06/2001 - RINNOVO dell' ipoteca accesa il 20/06/2001 con iscrizione nn. 5015/23050

Capitale: € 51.000,00

Totale: € 91.800,00

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà - *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

La nota colpisce unicamente l'immobile pignorato, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che sebbene colpisca l'intera piena proprietà, nei soggetti contro sono indicate quote e diritti di proprietà errate (1/2 di piena proprietà in luogo di 1/1 di nuda proprietà in capo a *** DATO OSCURATO *** e 1/2 di usufrutto in capo a *** DATO OSCURATO ***).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- TRASCRIZIONE del 02/10/2008 - Registro Particolare 27282 Registro Generale 40915

pignoramento esattoriale xxx Repertorio 6402 del 01/10/2008

favore: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

contro: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

La nota colpisce unicamente la quota della nuda proprietà dell'immobile in capo alla sig.ra *** DATO



OSCURATO *** . Potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

- TRASCRIZIONE del 27/02/2024 - Registro Particolare 6067 Registro Generale 7661

verbale di pignoramento immobiliare UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 2531 del 13/02/2024

favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

contro: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

La nota colpisce unicamente la quota della nuda proprietà dell'immobile in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** . Potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

- TRASCRIZIONE del 27/02/2024 - Registro Particolare 6068 Registro Generale 7662

verbale di pignoramento immobiliare UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 2537 del 13/02/2024

favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto

contro: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto

La nota colpisce unicamente la quota di usufrutto dell'immobile in capo al sig. *** DATO OSCURATO *** . Potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 1.157,46
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 542,76
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.717,47

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio

Lo stabile risulta amministrato da:

- dato oscurato

Regolamento di Condominio

In base alla lettura del titolo di provenienza ed alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, per lo stabile risulta trascritto Regolamento di Condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio xxx rep. 272785/31532 del 06/06/1984, registrato a Torino il 25/06/1984 al n. 34550, trascritto a Torino1 il 25.06.1984 ai nn. 17010/13217. Ai sensi dell'art. 2 il complesso immobiliare risulta composta da:

- corpo di fabbrica avente ingresso pedonale e carraio dal civio n. 1 di via Quincinetto elevenatesi a tre piani f.t. compreso il piano terreno, oltre ad un piano interrato;
- area di proprietà privata contraddistinta in planimetria dalla sigla A/1;



c) cortile comune.

Nelle planimetrie e tabelle millesimali allegate al regolamento di Condominio, i locali pignorati risultano identificati con il n. 11 l'alloggio al piano secondo ed con il n. 7 la cantina e ad essi competono le seguenti carature millesimali:

- 119/1000 per tab. "A" quota di proprietà e compartecipazione spese sulle parti comuni;
- 178/1000 pper tab. "B" quota di compartecipazione spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della scala.

Si allega copia dell'atto al n. 6, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare del capitolo "PARTICOLARI" a pag. 4, dove si precisa in riferimento al lotto oggetto di stima quanto segue:

"il lotto 11 ha l'uso esclusivo del tratto di ballatoio distinto con la sigla y, unicamente per stendere la biancheria."

Verifiche spese insolute

Dalle informazioni ricevute in data 16/10/2024 dallo studio di Amministrazione risulta quanto segue (allegato n. 8):

- al 30/06/2024 parte eseguita è debitrice nei confronti del Condominio di € 3.717,47 per SPESE CONDOMINIALI SCADUTE;

- al 10/07/2024 parte eseguita è debitrice nei confronti del Condominio di € 542,76 per SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE;

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, ad eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute, nonché eventuali spese condominiali non pagate, da riferirsi ai soli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo scrivente rimanda l'aggiudicatario a prendere contatti diretti con l'amministratore di cui sono stati forniti i recapiti, non potendo in base alle informazioni ricevute fornire altre indicazioni oltre a quelle sopraesposte.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE aggiornate al 17/10/2024, l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto di 1/1 di nuda proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per il diritto di 1/1 di usufrutto

ai quali la piena proprietà è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **20/09/2000:** atto di compravendita a rogito Notaio xxx di Ivrea rep. 148527/20490, registrato a Ivrea il 28/09/2000 al n. 3112 serie 1/V, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 05/10/2000 ai nn. 35422/21269, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** coniugi in regime di separazione dei beni, vendettero e trasferirono ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'U.I. oggetto di stima.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base di quanto è stato riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 5) e delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi Catastali, si sono ricostruite le vicende ventennali dell'immobile come segue:

- **30/10/1990:** atto di compravendita a rogito Notaio xxx di Torino rep. 29112/5863, registrato a Torino il 16/11/1999 al n. 26623, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 02/11/1990 ai nn. 31806/19341, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** vendette e trasferì ai *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'U.I. oggetto di stima. Si precisa che nel titolo di provenienza del 2000 (allegato n. 5) la sig.ra *** DATO OSCURATO *** era stata indicata erroneamente con il nome di "xxx" in luogo del corretto "xxx".
- **07/05/1987:** atto di compravendita a rogito notaio xxx di Torino rep. 103402/2328, registrato a Torino il 19/05/1987 al n. 1077, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 18/05/1987 ai nn. 17542/12041, a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** ;
- **27/06/1984:** atto di compravendita a rogito notaio xxx di Torino rep. 273419, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 13/07/1984 ai nn. 20187/15806 dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** ;
- **16/12/1979:** apertura di successione in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata a Torino al n. 41 vol. 5063) a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO *** già cointestataria per 1/2 di proprietà;
- **12/04/1945:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata a Torino al n. 1 vol. 2006) a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la quota di di 1/2 di proprietà;



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

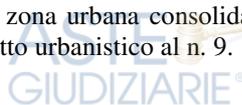
In base alla documentazione resa consultabile dall'archivio edilizio del comune di Torino (sistema EDIFICATO) si è potuto accertare che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia prot. 1913-1-00490, presentata dal *** DATO OSCURATO *** per costruzione di casa a due piani con rilascio del permesso n. 520 del 1913
- pratica edilizia prot. 1922-1-00142 presentata dal *** DATO OSCURATO *** , per ampliamento e sopraelevazione con rilascio del permesso n. 222 del 06/05/1922.

Si allega al n. 11 estratto della documentazione edilizia amministrativa, precisando di non aver reperito pratiche edilizie successive intestate agli esecutati e/o ai precedenti proprietari.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente PRGC, l'immobile risulta ubicato in zona urbana consolidata residenziale mista M1, normata dagli artt. 8 e 12 delle N.T.A. Si allega estratto urbanistico al n. 9.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da un esame esterno del fabbricato e delle parti comuni e all'interno dell'alloggio e della cantina, l'unità immobiliare non presenta difformità che possano essere ostative ad un eventuale trasferimento ai sensi del DPR 380/2001. Per ricostruire lo stato legittimo dell'immobile occorre fare riferimento alle pratiche edilizie citate nel paragrafo "7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA" ed in particolare al progetto di sopraelevazione di cui al prot. 1922-1-00142, rispetto al quale si segnalano le seguenti difformità:

1. diverso perimetro dell'U.I., poichè l'attuale zona ingresso era originariamente parte del pianerottolo del vano scala comune (foto n. 27);
2. chiusura del vano porta tra la zona ingresso ed il bagno (foto n. 12);
3. realizzazione di nuovi tramezzi ad ampliamento del bagno ed apertura di un vano/passata in muratura credibilmente portante (foto n. 13);
4. chiusura di vani porta di comunicazione con altri locali, oggi non facenti parte dell'U.I. pignorata (accorpo/scorporo di locali tra U.I. adiacenti);
5. chiusura solo all'interno di finestra affacciantesi su via Quincinetto;
6. altezza netta interna rilevata di 2,7 m circa (2,65 m per il locale bagno) a fronte di 3,30 m autorizzati.

Non avendo reperito pratiche edilizie successive alla pratica di sopraelevazione del 1922, si ritiene che le modifiche sopra descritte siano state realizzate senza titolo e che siano solo in parte mantenibili. Non stato è possibile per lo scrivente accertare l'epoca di realizzazione degli interventi.

In riferimento alla difformità di cui al punto 1, si precisa che il regolamento di condominio, trascritto presso l'A.d.E. e risalente al 1984, descrive il lotto pignorato con l'attuale consistenza, per cui la zona di ingresso già a partire dal 1984 era parte dell'alloggio.

Le difformità relative al servizio igienico descritte ai punti 2 e 3 non possono essere mantenute in quanto l'alloggio allo stato attuale è privo del necessario antibagno. Occorrerà pertanto che parte aggiudicataria provveda, in alternativa al ripristino dello stato autorizzato, alla realizzazione di un tramezzo con vano porta ad oggi mancante. Per l'ampliamento del bagno è stato inoltre aperto un varco all'interno di una muratura portante, per cui dovrà essere incaricato un professionista abilitato affinché verifichi l'idoneità statica dei lavori eseguiti.

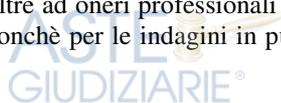
In riferimento all'accorpo/scorporo di locali con unità immobiliari adiacenti di cui al n. 4 e chiusura di vano finestra al n. 5, credibilmente realizzate nel 1984, epoca in cui è stata presentata in catasto variazione n. 4195 per soppressione dei subb. 10 e 13, dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria.

In riferimento alla diversa altezza interna dei locali non è stato possibile per lo scrivente accertare se sia stato realizzato un controsoffitto o se effettivamente il piano sia stato realizzato con un'altezza inferiore rispetto a quanto autorizzato. Si precisa in ogni caso che l'attuale altezza interna dei locali rispetta al normativa igienico-edilizia vigente.

Previa realizzazione dell'antibagno, parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà pertanto incaricare un professionista abilitato affinché si interfacci con il comune di Torino - Ufficio Edilizia Privata al fine di definire quale sia l'iter edilizio amministrativo più opportuno da seguire per poter sanare gli interventi sopra descritti realizzati senza titolo edilizio e pertanto da considerarsi violazione edilizia. Si precisa inoltre che per il fabbricato non è stata reperita agibilità/abitabilità.

La pratica edilizia in sanatoria sarà soggetta a sanzione amministrativa (credibilmente pari a circa € 1.000,00, ma in ogni caso da definirsi con il Comune), oltre ad oneri professionali e tributi, non solo per la pratica comunale ma anche per quella catastale, nonchè per le indagini in punto alla modifica strutturale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati dallo scrivente nel corso del sopralluogo e come rappresentati nell'allegato n. 10. L'aggiudicatario a propria cura e spese, dovrà presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella quantificazione del prezzo posto a base d'asta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non si riscontrano criticità da segnalare relativamente alla conformità urbanistica.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nel ventennio non si sono riscontrate difformità da segnalare nella titolarità/corrispondenza atti.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità tecnica impiantistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN TORINO VIA QUINCINETTO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina in TORINO, via Quincinetto n. 1, della superficie commerciale di 77 mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto a favore del sig. *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà a favore della sig.ra *** DATO OSCURATO ***

Trattasi del diritto di piena proprietà di alloggio con cantina facente parte di fabbricato di tipo condominiale sito in Comune di Torino, con ingresso dal civico n. 1 di via Quincinetto, angolo Strada Lanzo n.c. 90.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5), forma oggetto di stima quanto segue:

- al piano secondo (III ft.): alloggio distinto con il numero arabo undici (11) nella numerazione condominiale, composto di tre vani intercomunicanti, con servizio, posto fra le coerenze: strada Lanzo, Lotto "10", pianerottolo, vano scale, Lotto "12", via Quincinetto;

- al piano interrato: un vano ad uso cantina, convenzionalmente distinto con il numero arabo sette (7) nella numerazione condominiale, posto fra le coerenze: sottosuolo di strada Lanzo, cantina n. 8, corridoio comune, cantina n. 6.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 77 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano da Regolamento di Condominio più oltre citato, nonchè per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

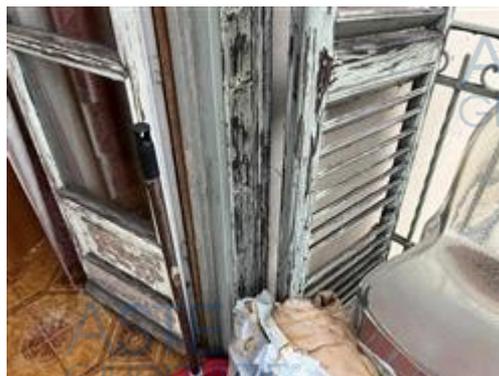
- foglio 1057 particella 170 sub. 18 (già f.g. 32 n. 114 sub. 10), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA QUINCINETTO n. 1, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
In data 13/9/2024 lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di correggere l'indicazione del piano da "2" a "2-S1". La rettifica è avvenuta in data 17/09/2024.

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 14/02/2006: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE prot. TO0065615 (n. 30923.5/2006);
- 25/02/2003: Pratica n. 154247 in atti dal 25/02/2003 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 4876.1/2003)
- 04/06/1986: VARIAZIONE in atti dal 16/12/1988 (n. 4195/1984) fusione delle due U.I. censite al Fg. 32 n. 114 subb. 10 e 13.



INGRESSO LIVING SU CUCINA/SOGGIORNO



DETTAGLIO SERRAMENTI E GELOSIE



DETTAGLIO MURATURE INGRESSO



BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA AEREA - fonte Google Maps

ASTE
GIUDIZIARIE®



FACCIATA SU VIA QUINCINETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FACCIATA SU STRADA LANZO



VANO SCALA COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del compendio immobiliare

Lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto di pignoramento, elevantesi a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a cantine, presenta struttura portante e tamponamenti in muratura. Il locale cantina presenta soffitto con volta in laterizi, mentre i locali al piano secondo hanno soffitti piani (ribassati rispetto a quanto rappresentato nel titolo del 1922).

Lo stabile è servito un'unica scala priva di ascensore. Non è presente servizio di portineria. All'alloggio oggetto di stima, ubicato al piano secondo (III f.t.) si accede dal vano scala comune.

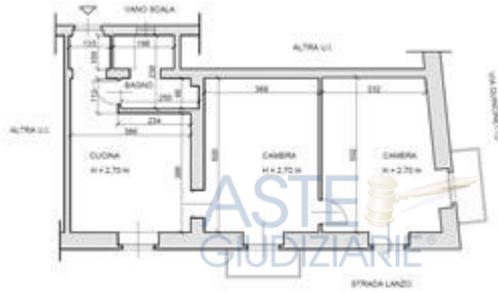
Descrizione dell'alloggio posto al piano secondo (III f.t.)

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 1, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: in piastrelle ceramiche di vario tipo;
- rivestimenti: bagno in piastrelle di ceramica, angolo cottura in piastrelle di ceramica; intonaco tinteggiato per le altre pareti;
- serramenti interni: in legno di tipo economico;
- serramenti esterni: telaio in legno vetusto (accoppiati due telai di cui quello esterno con vetrocamera), gelosie esterne in legno, serramenti e gelosie molto usurati e privi di alcune parti per cui andranno completamente sostituiti; porta di ingresso all'alloggio blindata, porta di ingresso al locale cantina in legno;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti ad incasso ed in parte esterno in canaline di plastica; non verificando la distribuzione e sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma; presente citofono a porta;
- impianto idrico-sanitario: servizio igienico provvisto di tazza wc, piatto doccia, lavandino e bidet;
- impianto di riscaldamento: autonomo, caldaia murale installata in cucina ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; parte eseguita ha dichiarato di non aver verificato il funzionamento; presenti radiatori a colonna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO SECONDO (III f.t.)
 PLANIMETRIA INDICATIVA APPARTAMENTO - fuori scala



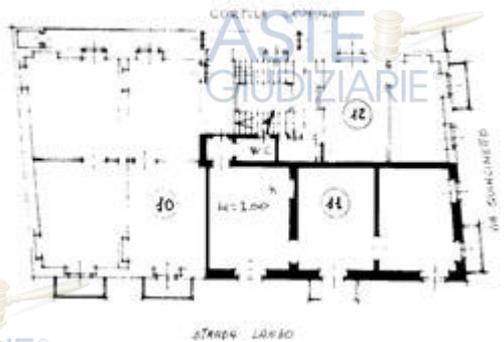
PIANTA PIANO INTERRATO
 PLANIMETRIA INDICATIVA CANTINA - fuori scala

CONSISTENZA:

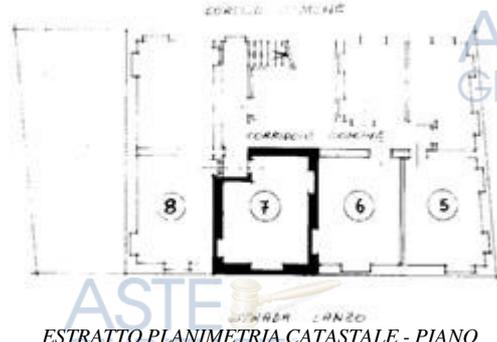
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantina	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO SECONDO
 (III f.t.) - ALLOGGIO - fuori scala



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO
 INTERRATO - CANTINA - fuori scala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

35.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 35.000,00

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

€ 35.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il fabbricato oggetto di valutazione ricade nella microzona 35 - denominata "periferica/MADONNA DI CAMPAGNA" per cui per il I semestre 2024 per abitazioni di tipo enomico in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 700 €/mq e 1.050 €/mq

Si è quindi applicata la seguente formula:

- Val OMI min+ (Val OMI max - Val OMI min) x K x coef. immobile

Dove K è il coefficiente legato al taglio di superficie ed al piano.

Per il caso di specie K risulta pari a 0,73, assumendo come coefficiente K1 (taglio di superficie) il valore di 0,5, corrispondente ad abitazioni con superficie compresa tra 70 e 120 mq, e come coefficiente K2 (taglio di piano) il valore di 0,8, corrispondente ad abitazioni poste al piano ultimo.

Sono stati assunti come base di calcolo i valori minimi e massimi per abitazioni di tipo economico in stato normale (700 €/mq min - 1050 €/mq max), determinando un valore normale pari a 953,75 €/mq. A tale valore sono stati poi applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali il piano in cui è ubicato l'immobile, lo stato di conservazione, la vetustà del fabbricato, la luminosità, l'esposizione e la vista, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato alloggio con cantina (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 35.000,00

In merito alla determinazione di tali valori si precisa che:

- la superficie catastale dell'alloggio con cantina (77 mq) utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo posto a base d'asta tiene conto degli aspetti riportati nella presente relazione ed in particolare della situazione edilizia amministrativa, del pessimo stato di conservazione dell'unità immobiliare, dell'assenza di ascensore, della necessità di interventi di manutenzione ordinaria alle parti comuni dello stabile, nonché il fatto che si tratti di alloggio composto da tre vani intercomunicanti;
- l'importo delle decurtazioni più oltre riportate circa l'assenza di garanzie per vizi, anche a livello edilizio-amministrativo, deve considerarsi indicativo, poiché al momento lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione l'ammontare delle spese professionali, diritti e sanzioni da computarsi all'U.I. pignorata.

Nella determinazione dei probabili valori di mercato, sono state condotte anche verifiche presso i principali portali di vendite immobiliari e presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, prelevando titoli da riferirsi a compravendite avvenute nello stesso stabile in epoca recente. In particolare è stata consultata nota RP 14072 del 2019 da riferirsi alla compravendita di alloggio al piano secondo (sub. 17) di 2,5 vani, con ingresso da ballatoio (adiacente all'immobile pignorato), con una superficie catastale di 40 mq al prezzo dichiarato nel titolo di € 30.000,00, ovvero 750,00 €/mq; Le verifiche presso l'OMI hanno permesso di comprendere che rispetto al valore medio al mq, il valore del residenziale tra il 2019 ed il 2024 è diminuito di circa il 40%
Le verifiche condotte hanno confermato la correttezza del metodo estimativo adottato.



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	77,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
decurtazione per assenza di garanzie e vizi sul bene venduto (10%)	-10%	-3.500,00
decurtazione per ripristino stato autorizzato, od in alternativa per creazione di disimpegno e presentazione di pratica in sanatoria (compresi oneri professionali, diritti e sanzione per pratica comunale e pratica catastale)		-5.500,00
		9.000,00 €

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: **€. 26.000,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.000,00**



il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto

