

CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Nicoletta ALOJ - RGE N. 412/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

SGAM

DEBITORE ESECUTATO:

sig. EECC

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento e cantina siti a TORINO, via GORIZIA n.198.
della superficie commerciale di mq **81,00**
per la quota di:
1/1 di proprietà del sig. **EECC**

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1393, particella 141, sub. 36 (già 94/947/36),
categoria A/3, classe 5,
consistenza 4,5 vani,
rendita catastale euro 964,48,
indirizzo catastale: via GORIZIA n.198, TORINO,
piano: S1-3
intestato a:
1/1 di proprietà del sig. **EECC**

Coerenze:

Per l'appartamento (da Nord in senso orario):

- vano scala, ascensore ed altra unità immobiliare,
- via Gorizia,
- altra unità immobiliare (balcone/terrazzo) e vuoto su cortile,
- vuoto su cortile.

Per la cantina (da Nord in senso orario):

- altra cantina,
- sottosuolo via Gorizia,
- altra cantina,
- corridoio comune cantine.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini dei cespiti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

In uno stabile dotato di ascensore, al piano 3°, troviamo l'appartamento composto da: ingresso, tinello con cucinotto, due ampie camere, un bagno con finestra, un ripostiglio, un balcone/terrazzo, oltre cantina posta al piano interrato.

L'unità ha tre arie, affacciando su due lati contrapposti e sul versante Sud. Gode di buona luminosità.

L'altezza interna dell'abitazione è di circa metri 3,00.

L'intero edificio si sviluppa su 9 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato.

Fig. – stabile – facciata su strada, con indicazione appartamento

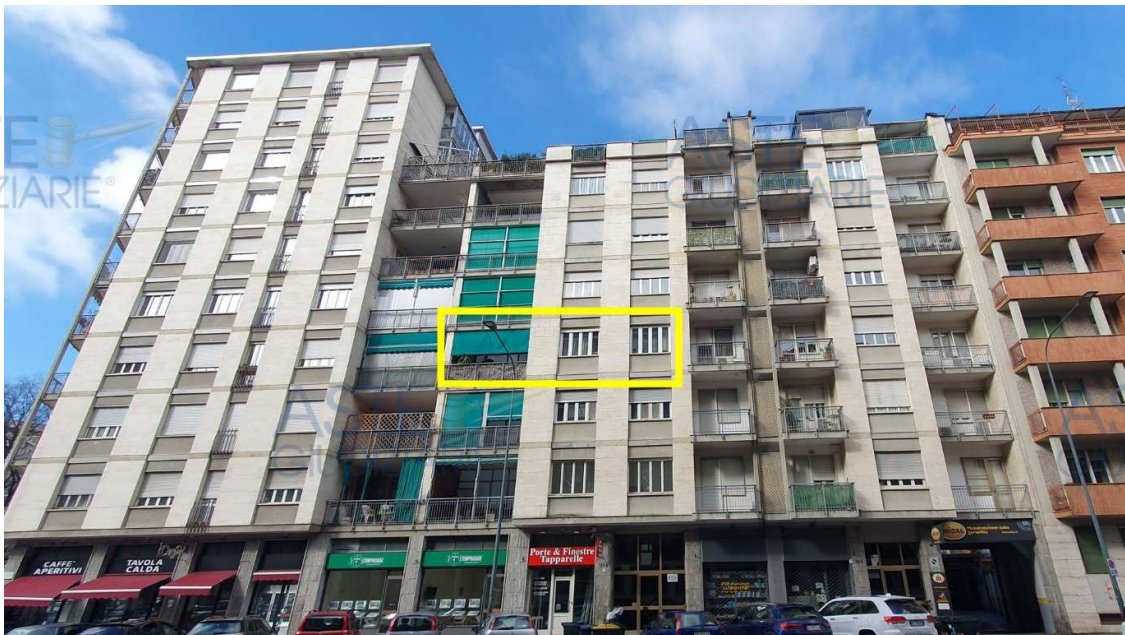


Fig. – vista da balcone verso strada



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo dello scrivente (10/03/2025) l'immobile risultava occupato dall'esecutato. Sono presenti arredi ed oggetti vari.

In capo all'esecutato non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa (si allega risposta Anagrafe Tributaria).

L'esecutato risulta residente nell'immobile in trattazione (si allega certificato di residenza).

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, derivante da: mutuo stipulato il 09/07/2018 (Notaio Giorgio MARIATTI – Chieri - TO), iscritta il 17/07/2018 a TORINO 1 ai nn. Generale/particolare: 30025/4944, a favore di: **BMPS**

contro:

il sig. **EECC** per la propria quota di 1/1 di proprietà;

Importo capitale: 113.000,00.

Importo ipoteca: 226.000,00.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento,

trascritto il 18/06/2024 a TORINO 1 ai nn. 24893/19515,

a favore di **AAAA**

contro il sig. **EECC** per la propria quota di 1/1 di proprietà;

derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

N.B: La cancellazione di tali formalità, nei termini descritti, a cura della procedura, prevede oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 500,00.

4.2.3. *Altre formalità: Nessuna.*

Si allegano ispezioni ipotecarie e si richiama la certificazione notarile versata in atti dal creditore procedente.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

Nell'ultimo atto di provenienza (Notaio Giorgio MARIATTI – 09/07/2018) è richiamato Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio Silvio PETITTI in data 17/10/1970.

SPESE CONDOMINIALI:

FONTE: amministrazione stabile / preventivo generali 2024 e preventivo riscaldamento 2024/25; verbale assemblea condominio tenuta il 09/12/2024,

- numero condomini totale: trattasi di supercondominio “via Buenos Aires angolo via Gorizia”, costituito da n. 6 scale, per complessivi 128 condomini. La scala nella quale ricade l'unità qui sottoposta ad esecuzione si trova al civico n.198 della via Gorizia, di cui fanno parte 18 condomini;

- mm generali per appartamento e cantina in analisi:

con riferimento al supercondominio: Tab. A mm 8,9/1000, Tab. B mm 9,4/1000;

con riferimento alla scala nella quale ricade l'unità: Tab. C mm 83/1000 (scala), Tab. D mm 60/1000 (ascensore).

- spese condominiali generali annuali (indicative): euro 800/anno + quota acqua circa euro 180/a persona;

- spese condominiali generali scadute ed insolute alla data del preventivo richiamato:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa €. 2.172,00,

per intero super-condominio: non si segnalano altre morosità di rilievo (superiori ad euro 1.000).

Riscaldamento: di tipo centralizzato, con contabilizzatori

- mc riscaldamento per appartamento in analisi: 225/27187. Quota fissa 30%, quota variabile 70% in base a lettura da contabilizzatori.

- spese condominiali di riscaldamento centralizzato annuali indicative:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa €/anno 287,00 (ma con contabilizzatori che parrebbero rivelare termovalvole sempre chiuse);

- spese condominiali di riscaldamento centralizzato scadute ed insolute alla data del preventivo richiamato:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa € 0,00 (nulla).

per intero super-condominio: si segnala 1 condomino con morosità di ordine di grandezza pari a circa 2.600 euro.

Acqua potabile ripartita “a numero di persone”.

L'aggiudicatario sarà responsabile, in solido con l'esecutato, delle spese condominiali (sia generali che di riscaldamento) insolute relative all'annualità di gestione in corso (non necessariamente solare) ed a quella precedente rispetto alla data di trasferimento dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

sig. **EECC** per la quota di 1/1 di proprietà.

in forza di atto di **compravendita**

stipulato il 09/07/2018 a firma di Notaio Giorgio MARIATTI di Chieri (TO), repertorio 71317/37294 trascritto il 17/07/2018 a TORINO 1 ai nn. 30023/21361.

Nota: si segnala che attraverso tale atto di compravendita (allegato alla presente), viene venduto anche un box (non oggetto di pignoramento ed escluso dalla seguente procedura) sul quale sussiste (pag. 3, seconda metà della pagina) un *“vincolo di collegamento e pertinenzialità all’unità abitativa...e non potrà essere ceduto separatamente dalla stessa”* (riferito al box). Tale vincolo risulta anche da ispezione ipotecaria su base identificativi catastali dell’appartamento Foglio/Particella/Subalterno 94/947/36 (vigenti all’epoca dell’atto di acquisto del box nell’anno 2006). Anche tale ispezione ipotecaria è allegata alla presente perizia.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ra **EECST** per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di separazione dei beni;

Sig. **CCGG** per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di separazione dei beni;

A favore di tali signori, le rispettive quote di proprietà pervennero,

- in forza di atto di **compravendita** stipulato il 29/07/1983 a firma di Notaio Luigi MUSSO, rep. 15782/5939; trascritto il 03/08/1983 (ante ventennio) a TORINO 1 ai nn. 17946/14143, contro i signori:
TTSS per la quota di 1/2 di proprietà,
AAMM per la quota di 1/2 di proprietà.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

l’ultimo atto di compravendita richiamato, stipulato il 29/07/1983 Notaio Luigi MUSSO, trascritto il 03/08/1983.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PER LO STABILE:

- Domanda presentata il 30/01/1959 per nuova costruzione di una casa "a 7-8 p.f.t + arr."; ubicazione: via Gorizia n.196
intestataria domanda: sig. LLGG
Rilasciata LICENZA n.3355 del 06/07/1959 dal Comune di Torino,
- VARIANTE presentata il 07/09/1959
ubicazione: via BUENOS AIRES n.84
intestataria domanda: sig. LLGG ed AANN
Rilasciata LICENZA n.2425 del 07/06/1961 dal Comune di Torino,
- **Abitabilità: n.345 rilasciata in data 28/05/1963.**

PER L'APPARTAMENTO:

risulta presentata in data 15/10/1986 una pratica (protocollo 1986 11 53644) di condono per "paratia metallo e vetro" sul balcone/terrazzo sulla via Gorizia, versante lato cortile (una sorta di parete verandata);
intestataria domanda: sig. CCGG
risulta "silenzio-assenso" **n. 5522 in data 01/01/1900** (una data evidentemente fittizia utilizzata dagli uffici comunali per catalogare le pratiche condonate in silenzio-assenso).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

ABITAZIONE: al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, nella distribuzione spazi dell'abitazione si osserva:

- 1) fra tinello e cucinotto è stata rimossa una spalletta e la relativa porta di separazione. L'altra spalletta è stata ridotta ad un'altezza di circa metri 1,20;
- 2) è stata rimossa la porta di separazione fra ingresso e tinello. Di conseguenza manca antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario e/o, ove ricorrano i presupposti, presentazione d'istanza ai sensi dell'art. 36/37 del DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i. (sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione: **circa €2.500,00** (duemilacinquecento/00)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PLANIMETRIA (segue le difformità edilizie già rilevate).

Le difformità sono regolarizzabili, dopo aver regolarizzato la parte edilizia comunale, mediante: aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA").

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

Costi di regolarizzazione: **circa €500,00** (cinquecento/00). Si precisa che, per procedura, a valle dell'aggiornamento catastale il subalterno attuale sarà soppresso e verranno costituiti due nuovi subalterni, uno solo per l'abitazione ed uno solo per la cantina.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE: conforme

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, nel quartiere denominato "Santa Rita".

La distanza dal centro di Torino (piazza San Carlo) è di circa km 5,5.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel raggio di 2 km sono previsti diversi progetti di riqualificazione, ad es. nuova città della salute in zona Lingotto.

COLLEGAMENTI

- 80 metri da fermata bus "San Marino", lungo via Gorizia, ove passano le linee n.12 e 58 che conducono in centro in circa 35-40 minuti;
 - 2 km da stazione ferroviaria "Lingotto" ove disponibile la linea "sfm 4", direttrice Ciriè - Torino - Alba e la linea "sfm 7", direttrice Ciriè - Torino - Fossano.
- Lungo tale linea il tempo di percorrenza:
da "Lingotto" a "Torino Porta Susa" è di circa 7 minuti,
da "Lingotto" fino all'"aeroporto di Caselle" è di circa 40 minuti.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso anagrafe dedicata l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (**classe G**), con scadenza 18/06/2028.

CONSISTENZA:

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

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

Consistenza commerciale complessiva: **81,00 m²**

Fig. – Planimetria (fonte: stralcio planimetria catastale con stato dei luoghi segnalato in colore differente)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 24/04/2025

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D18 periferica "Santa Rita", 2° semestre 2024;

Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "**economico**", stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 €/mq (minimo 1000 €/mq / MAX 1.500 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 2

Data contratto/ultima rilevazione: 24/04/2025

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D18 periferica "Santa Rita", 2° semestre 2024;

Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "**civile**", stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 182.500,00 pari a 1.825,00 €/mq (minimo 1.450 €/mq / MAX 2.200 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare MMMM

Descrizione: 2 camere, tinello e cucinotto, bagno, ristrutturato;

Indirizzo: via Gorizia n.197, piano 3 (con ascensore)

Superfici principali e secondarie: mq 84

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 184.000,00 pari a 2.190,00 €/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 1.862,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare TTTT

Descrizione: 2 camere, tinello e cucinotto, bagno,

Indirizzo: via San Marino n.90, piano 2° (con ascensore)

Superfici principali e secondarie: mq 77

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 159.000,00, pari a 2.065,00 €/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 135.150,00 pari a 1.755,00 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare LLLL

Descrizione: 2 camere, tinello e cucinotto, bagno, da ristrutturare;

Indirizzo: via Gorizia n.196, piano 7° (con ascensore)

Superfici principali e secondarie: mq 80

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 139.000,00, pari a 1.737,00 €/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 118.150,00 pari a 1.477,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 81 x €/mq 1.600 = € 129.600,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.600,00

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: € 6.330,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: € 120.270,00

oltre spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: circa € 500,00

Allegati:

1. certificato residenza esecutato
 2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore;
 3. CATASTO: planimetria;
 4. CATASTO: visura storica;
 5. ispezioni ipotecarie;
 6. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
 7. Copia perizia privacy;
- fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 26/04/2025

Il tecnico incaricato

ing. Francesco DE LUCA