



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



440/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORE:

BBBBB



GIUDICE:

Dr.ssa Elisabetta DURETTO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 26.02.2025



TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

PEC: federica.cosentino@pct.pecopen.it



LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:**

■ **Appartamento** a TORINO via Mottarone 12, della superficie commerciale complessiva di circa **37,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

L'edificio in cui è ubicata la u.i. pignorata è ad uso principalmente residenziale, costruito ad inizio '900, elevato per due piani fuori terra ed uno interrato con cortile e basso fabbricato.

L'accesso al civico 12 è pedonale mediante portoncino in legno, dal quale si accede – tramite androne comune – al vano scala di accesso ai piani ed al cortile e, da quest'ultimo, al basso fabbricato ove è ubicata la u.i. pignorata.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in piastrelle, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Non è presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (1° f.t.) del basso fabbricato, come sopra descritto.

L'accesso alle u.i. avviene quindi dal cortile comune.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4, 5)

Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 104 **sub. 108** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 m², rendita € 139,44, indirizzo catastale: via Mottarone 12, piano T, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra u.i. a nord, cortile comune ed altra u.i. ad ovest, altre u.i. a sud e ad est.

(Allegati n° 1, 2, 3 – estratto di mappa NCT, visura e planimetria catastali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori, circa **37,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.800,00**

Data della valutazione: **26.02.2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo la u.i. pignorata risultava occupata dal sig. CCCCC senza alcun titolo. *(Allegato n° 4)*

Infatti, da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate, l'unico contratto di locazione registrato è stato stipulato il 07/06/2020 con scadenza 06/06/2024 tra la debitrice esecutata ed altro soggetto di cui si conosce solo il codice fiscale: DDDDDDDDDDDDD. *(Allegato n° 5)*



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. Usi Civici

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.



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



Dalla relazione notarile redatta in data 12.06.2024 dal Notaio EEEEE allegata agli atti e da ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate all'08.01.2025 (*Allegato n° 6*) risultano sussistere le seguenti formalità:

4.2.1 *Iscrizioni*: Nessuna iscrizione reperita.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

PIGNORAMENTO, stipulato il 05.06.2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 12690 di repertorio, trascritto il 06.06.2024 a TORINO 1 ai nn. 23182/18211, a favore di AAAAA (AAAAAAAAAAAA), contro BBBB (BBBBBBBBBBBB).

La formalità è riferita solamente alla u.i. pignorata e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).



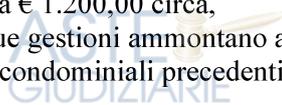
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel regolamento di Condominio di via Mottarone 12, inviato dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 7*) sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 15,

La porzione B, di cui fa parte la u.i. pignorata, ha il diritto di transito attraverso il portoncino pedonale del civico 12 della via Mottarone, in quanto unico accesso dalla pubblica via e sulla porzione di cortile M'-M-L-I-H-G-F-E-D-X-Y-M'.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 8*) si evince che:

- le spese condominiali medie annue ammontano a € 1.200,00 circa,
- le spese condominiali non pagate nelle ultime due gestioni ammontano a circa € 2.262,24
- è presente un debito di € 12.346,56 per gestioni condominiali precedenti alle ultime due.



Per tutto quanto sopra le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali ammonterebbero a:



€ 1.245,57 + 1.016,67 = € 2.262,24 s.e.o., salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO (titolo anteriore al ventennio):

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà per certificato di denunciata successione in morte di FFFFF (FFFFFFFFFFFF) del 23.11.2015 rep. 2333/9990/15, trascritto il 07.04.2016 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 11268/7835. *(Allegato n° 9)*

Accettazione di eredità per atto a rogito Notaio GGGGG del 13/05/2022 Rep. 130030, trascritto a Torino 1 in data 22.07.2024 ai nn. 30927/24189.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

FFFFF (FFFFFFFFFFFF) per la quota di 1/1 della proprietà per atto di donazione fatto da HHHHH (HHHHHHHHHH) con atto a rogito notaio IIIII del 02.10.2008 Rep. 13491, trascritto il 14.10.2008 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 42778/18469. *(Allegato n° 10)*

HHHHH (HHHHHHHHHH) per la quota di 1/1 della proprietà per atto di acquisto fattone da LLLLL (LLLLLLLLLLLL) con atto a rogito notaio OOOOO del 04.05.2007 Rep. 13111, trascritto il 09.05.2007 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23775/13657. *(Allegato n° 11)*

LLLLL (LLLLLLLLLLLL) per la quota di 1/1 della proprietà per atto di acquisto fattone da MMMMM (MMMMMMMMMMMM) con atto a rogito notaio NNNNN del 25.10.2001 Rep. 31043, trascritto il 06.11.2001 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 44585/30103. *(Allegato n° 12)*

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.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

ART. 26 L. 47/85 per OPERE INTERNE consistenti in demolizione e ricostruzione muri interni, cambio sanitari e piastrelle negli attuali servizi, in via Mottarone 12, presentata l'08.02.1993 con il n. 389 di protocollo, nessun provvedimento rilasciato. *(Allegato n° 13)*

CONDONO EDILIZIO per conservazione di ampliamento u.i. ad uso residenziale con nuove disposizioni interne tali da formare n. 3 unità immobiliari, in via Mottarone 12, presentata il 29.04.1995 con il n. 3908 di protocollo, provvedimento rilasciato il 29.03.2000 con il n. 395. *(Allegato n° 14)*

D.I.A. L. 443/2001 per restauro e risanamento conservativo di basso fabbricato ad uso residenziale oggetto di sanatoria, mediante rifacimento copertura e realizzazione soppalchi uso deposito, in via Mottarone 12, presentata il 13.05.2002 con il n. 6717 di protocollo, nessun provvedimento rilasciato poiché non previsto. *(Allegato n° 15)*

Non è stata reperita la licenza di abitabilità ma, presumibilmente, lo stabile sarebbe stato realizzato prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di tale richiesta (ovvero prima del 1934).

7.2 Situazione urbanistica:

Nell'estratto urbanistico online rilasciato dal comune di Torino in data 27.12.2024 sono elencati i tipi di intervento possibili relativi al lotto in esame che ricade in:

- Zona urbana storico ambientale 27 (zusa 27)
- Residenza R3
- Classe di stabilità I(p) della carta di sintesi geomorfologica *(Allegato n° 16)*

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che non è stato possibile eseguire un rilievo completo della u.i. a causa delle scarse condizioni igieniche e dell'accumulo di mobili, oggetti e vestiti in tutte le stanze che non rendevano accessibili e/o visibili e rilevabili alcune porzioni dei vani, si riferisce che – da un rilievo di massima da cui è stata desunta una planimetria approssimativa dello stato rilevato s.e.o. *(Allegato n° 17)*, comparato con gli elaborati grafici reperiti in Archivio Edilizio – è emerso quanto segue:

- la conformazione interna non corrisponde in quanto la parete obliqua non esiste; infatti, il tramezzo di divisione con la u.i. confinante è parallelo alla parete perimetrale ove è ubicata la porta di accesso; (difformità sanabile con presentazione pratica congiunta con la u.i. confinante)
- inoltre, la camera è separata dall'ingresso con una parete fornita di porta e, pertanto, risulta cieca, ovvero senza aerea illuminazione diretta; (difformità non sanabile per mancato rispetto R.E. e Regolamento d'igiene)
- il ripostiglio è in realtà un angolo cottura largo circa cm 98 e lungo cm. 158 circa; di conseguenza il bagno ha una forma rettangolare semplice, senza rientranze e/o nicchie; (difformità sanabile solo se si elimina la zona cottura dalla nicchia, per mancato rispetto R.E. e Regolamento d'igiene)
- la porta d'ingresso è stata ampliata senza relativa concessione; infatti, tra il condono del 1995 e la D.I.A. del 2002 non è stata reperita alcuna pratica che licenziasse la modifica dell'apertura; (difformità sanabile)
- la scala di collegamento con il soppalco non è a chiocciola come invece indicato in progetto; (difformità sanabile solo se la scala installata rispetta i parametri, in alternativa va modificata come da progetto e con diametro maggiore/uguale 80 cm)
- la parete dx che delimita il soppalco è in linea con quella esistente, senza riseghe;
- non è stato possibile rilevare i velux che risultano chiusi dall'interno;
- le altezze interne non corrispondono a quelle riportate nell'ultima pratica: al piano terra è stata rilevata infatti un'altezza netta di mt. 2,35, mentre il soppalco ha un'altezza minima di mt. 1,80 circa e massima di mt. 2,30 circa contro i metri 2,43 indicati in progetto (difformità non sanabile se sfiora le tolleranze costruttive).

Anche rispetto alla planimetria catastale del 2006, lo stato della u.i. risulta difforme per i motivi sopra esposti.

Per le difformità sanabili andranno presentate le relative pratiche edilizie e catastali, previa verifica di tutte le tolleranze. Per quelle non sanabili, andrà ripristinato lo stato licenziato.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.



8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non conforme.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta non conforme.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme.

8.5 ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.



Da verifica sul portale SIPEE delle Regione Piemonte non è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.



BENI IN TORINO VIA MOTTARONE 12

FABBRICATO USO ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** a TORINO via Mottarone 12, della superficie commerciale complessiva di circa **37,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

L'edificio in cui è ubicata la u.i. pignorata è ad uso principalmente residenziale, costruito ad inizio '900, elevato per due piani fuori terra ed uno interrato con cortile e basso fabbricato.

L'accesso al civico 12 è pedonale mediante portoncino in legno, dal quale si accede – tramite androne comune – al vano scala di accesso ai piani ed al cortile e, da quest'ultimo, al basso fabbricato ove è ubicata la u.i. pignorata.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in piastrelle, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Non è presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (1° f.t.) del basso fabbricato, come sopra descritto.

L'accesso alle u.i. avviene quindi dal cortile comune.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4, 5)

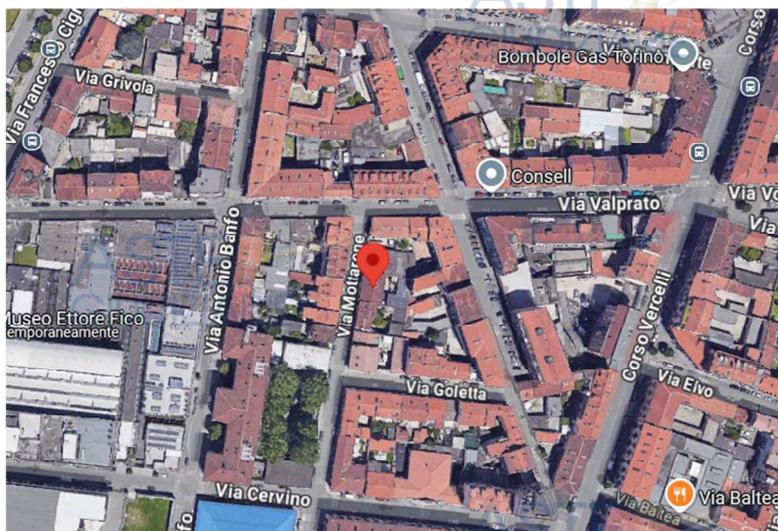
Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 104 **sub. 108** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 m², rendita € 139,44, indirizzo catastale: via Mottarone 12, piano T, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: altra u.i. a nord, cortile comune ed altra u.i. ad ovest, altre u.i. a sud e ad est.

(Allegati n° 1, 2, 3 – estratto di mappa NCT, visura e planimetria catastali)



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La u.i. si trova in zona periferica del Comune di Torino, denominata Spina 4/Docks Dora, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in condominio, sito al piano terreno (1° f.t.) di un basso fabbricato interno cortile, con ingresso diretto dal cortile stesso.

La u.i. è pavimentata con piastrelle in ceramica, mentre il soppalco è rivestito con moquette.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione della zona cottura e del bagno che appaiono parzialmente rivestite con piastrelle.

(Rilievo fotografico – foto da n° 5 a n° 14)

La porta d'ingresso è in alluminio e vetro.

L'acqua calda è prodotta con scaldacqua a gas ubicato nell'ingresso, mentre non sono stati rilevati corpi scaldanti quali, ad esempio, radiatori. Pertanto, la u.i. è presumibilmente sfornita di impianto di riscaldamento.

(Rilievo fotografico – foto n° 15, 16, 17)

Come già scritto, si precisa che, a causa delle scarse condizioni igieniche in cui versava la u.i. e dell'accumulo di mobili, oggetti e vestiti in tutte le stanze che non rendevano accessibili e/o visibili e rilevabili alcune porzioni dei vani, la scrivente ha potuto eseguire un rilievo di massima dell'immobile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 138/98*

Vano	Superficie			Coeff.	Sup.Ragg.
INGRESSO	3,41	2,3	7,84	1	7,84
CUCININO	1,58	0,98	1,55	1	1,55
BAGNO	1,45	2,23	3,23	1	3,23
CAMERA	3,76	3,77	14,18	1	14,18
SOPPALCO	1,31	4,24	5,55	0,5	2,78



	1,29	2,86	3,69	0,5	1,84
	<i>S.I.L.</i>		<i>36,04</i>		<i>31,42</i>
MURI PERIM.	3,3	0,5	1,65	1	1,65
	7,7	0,1	0,77	1	0,77
	10,94	0,3	3,28	1	3,28
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>					37,12
arrotondata a					37,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i. pignorata, per immobili aventi caratteristiche simili e consultati gli operatori di settore e fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agencia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e del Borsino FIAIP, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di **€/mq 650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 37,00 x 650,00 = **24.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Irregolarità edilizie/urbanistiche e catastali - 30%	- 7.215,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.835,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) arrotondato a:
€ 16.800,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	37,00	16.800,00	16.800,00
			16.800,00 €	16.800,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.800,00**

Si riepilogano infine i costi quantificati dalla scrivente per assenza di garanzia per vizi, oneri notarili e spese di cancellazione delle formalità, spese condominiali:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 4.200,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente. Riduzione del valore del **10%**. **€. 1.680,00**

Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: **€. 399,00**

10. Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

L'immobile pignorato non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 26 febbraio 2025

il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino





Allegati:

- 1) Estratto di Mappa N.C.T.
- 2) Visura catastale storica
- 3) Planimetria catastale
- 4) Documento identità occupante senza titolo
- 5) Ricevuta registrazione contratto di locazione inviato da A.d.E.
- 6) Ispezioni ipotecarie di verifica aggiornate
- 7) Regolamento di Condominio
- 8) Tabulati spese condominiali
- 9) Titolo di provenienza eseguita – Certificato denunciata successione del 2015
- 10) Trascrizione atto di donazione del 2008
- 11) Trascrizione atto di acquisto del 2007
- 12) Trascrizione atto di acquisto del 2001
- 13) Pratica prot. 1993_9_00389
- 14) Pratica prot. 1995_11_3908
- 15) Pratica prot. 2002_9_06717
- 16) Estratto Urbanistico online
- 17) Planimetria di massima stato rilevato s.e.o.

Rilievo fotografico

