



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

511/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettorazi.it

PEC: m.orazi@architettorinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Via San Paolo n. 5 int. 5, scala A

- al piano terzo (4° f.t.), con accesso da ballatoio, **alloggio** composto di soggiorno-pranzo, due camere, bagno e lavanderia, alle coerenze: Via San Paolo, altro alloggio sub. 5021, cortile, altra proprietà, salvo altre;
- al piano seminterrato, **cantina** distinta con il numero "19a" (diciannove a) nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantine 17 e 16, sottosuolo cortile, cantina 19b, salvo altre.

Si precisa che risulta altresì ricompresa la proprietà e l'uso comune con le altre unità del piano della latrina sul balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 1238 particella 894 sub. 5023 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via S. Paolo n. 5, piano: 3-S1, intestato proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Si precisa che il suddetto identificativo deriva dalla pratica prot. TO0019882 in atti dal 24/01/2018 per "fusione-diversa distribuzione degli spazi interni" degli immobili distinti dal C.F. Foglio 1238, particella 894, subb. 5017-5022.

Si rimanda all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale unità:	115,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 205.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 2), al momento del sopralluogo questo risultava occupato dell'esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e

della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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:

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Rolando del 16/11/1926, ridepositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglini Rinaudo del 08/07/1977 rep. 27021/3336, registrato a Moncalieri il 27/07/1977 al n. 3435 vol. 91, trascritto a Torino 1 il 29/07/1977 ai nn. 14369/12015, con ivi inserta planimetria rappresentante i singoli piani e nuove tabelle millesimali (allegato 3).

Si precisa che, nelle planimetrie dei relativi piani, l'alloggio risulta identificato nell'originaria consistenza con i numeri 71-72-73-74, mentre la cantina con il numero 19a.

Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 19/07/2018 a Torino 1 ai nn. 30514/5038, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 115.200,00.

Importo capitale: € 64.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 05/07/2024 a Torino 1 ai nn. 28119/22014, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Si rimanda all'allegato 4.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.575,47

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 13/12/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 5);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della debitrice esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (05/07/2024), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a

, in forza di atto dei seguenti titoli:

- porzione originariamente distinta al C.F. Foglio 1238, particella 894, sub. 5017 - atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Beligni di Torino del 14/03/2017 rep. 39961/22947, trascritto a Torino 1 il 07/04/2017 ai nn. 13992/9732 (allegato 7);
- porzione originariamente distinta al C.F. Foglio 1238, particella 894, sub. 5022 - atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Beligni di Torino del 13/12/2017 rep. 43054/24098, trascritto a Torino 1 il 08/01/2018 ai nn. 618/452 (allegato 8).

Si precisa che l'attuale identificativo catastale sub. 5023 deriva dalla pratica prot. TO0019882 in atti dal 24/01/2018 per "fusione-diversa distribuzione degli spazi interni" delle unità subb. 5017-5022.

Dante causa sub. 5017

, proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa

Quaglinò Rinaudo di Torino del 26/09/1977 rep. 27652/3545, trascritto a Torino 1 il 26/10/1977 ai nn. 18605/15520.

Danti causa sub. 5022

, proprietari in forza di

atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglinò Rinaudo di Torino del 09/09/1977 rep. 27413/3472, trascritto a Torino 1 il 05/10/1977 ai nn. 17028/14199.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione del fabbricato ricomprendente l'immobile in questione, che risulta comunque iniziata in data anteriore al 01/09/1967, successivamente risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Autorizzazione Edilizia n. 289 del 28/03/1983 per "modifiche interne con formazione di bagno wc interno" (prot. 1983/1/100022);
- Autorizzazione Edilizia n. 2362 del 15/11/1983 per "opere di variante a progetto di cui all'autorizzazione edilizia n. 289 del 28/03/1983;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 2018/20/5091 del 13/03/2018 per "accorpamento di due unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni, sostituzione infissi esistenti con nuovi in pvc basso emissivi delle stesse dimensioni e apertura di un punto luce". Relativamente a quest'ultima, l'amministrazione trasmetteva in

data 16/03/2018 comunicazione che recita “ai sensi dell’art. 6 bis DPR 380/2001, come modificato con l’entrata in vigore del D.lgs 222/2016, l’intervento segnalato con pratica protocollo 2018/9/5091 [...] rientra tra quelli soggetti unicamente comunicazione di inizio lavori. La citata pratica, erroneamente presentata come S.C.I.A., verrà, pertanto, considerata d’ufficio come semplice Comunicazione asseverata e archiviata senza verifiche di conformità, fatte salve successive verifiche a campione con eventuale applicazione delle conseguenti sanzioni”.

Si rimanda all’allegato 9.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il “Geoportale” del Comune di Torino, lo stabile ricomprendente l’unità in questione risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) - Misto M1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Fermo restando che, come sopra specificato, la pratica edilizia originariamente presentata quale S.C.I.A. prot. 2018/9/5091, poi trasformata d’ufficio in C.I.L.A. prot. 2018/20/5091 prevedeva, oltre ad altro, l’apertura in facciata di punto luce prospettante il bagno - intervento per cui non è sufficiente la presentazione di C.I.L.A. trattandosi di modifica prospettica per la quale è altresì necessario assenso dell’amministratore condominiale - e relativamente alla quale pertanto lo scrivente si riserva, dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- a) mancata realizzazione di tramezzo nel servizio igienico e conseguente assenza del locale antibagno;
- b) realizzazione di servizio igienico in luogo del locale lavanderia, con presenza di sanitari quali wc e bidet.

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata e pertanto si dovrà procedere alla realizzazione di idoneo locale antibagno dotato di ventilazione meccanica atto a compartimentare il servizio igienico dal vano pranzo/soggiorno.

La difformità di cui al punto b) è sanabile mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 fermo restando che, al fine di mantenere i sanitari ivi presenti quali wc e bidet, sarà necessario procedere alla realizzazione di idoneo locale antibagno dotato di ventilazione meccanica atto a compartimentare il locale dal vano pranzo/soggiorno. Differentemente si dovrà procedere alla rimozione di detti sanitari affinché il locale sia conforme alla destinazione assentita di “lavanderia”.

L’importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzione comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 2.000,00 circa.

Si segnala inoltre l’indebita installazione di caldaia ad esclusivo servizio dell’unità immobiliare in questione nel locale insistente sul ballatoio di proprietà comune a tutte le unità immobiliari del piano, originariamente adibito a wc esterno. Tale manufatto e relativi impianti dovranno essere posizionati in altro luogo a cura e spese dell’acquirente conformemente alle vigenti normative.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito di ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 500,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN TORINO (TO), VIA SAN PAOLO N. 5 INT. 5 - SCALA "A"

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano terzo (4° f.t.), con accesso da ballatoio, **alloggio** composto di soggiorno-pranzo, due camere, bagno e lavanderia, alle coerenze: Via San Paolo, altro alloggio sub. 5021, cortile, altra proprietà, salvo altre;
- al piano seminterrato, **cantina** distinta con il numero "19a" (diciannove a) nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantine 17 e 16, sottosuolo cortile, cantina 19b, salvo altre.

Si precisa che risulta altresì ricompresa la proprietà e l'uso comune con le altre unità del piano della latrina sul balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 1238 particella 894 sub. 5023 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via S. Paolo n. 5, piano: 3-S1, intestato proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che il suddetto identificativo deriva dalla pratica prot. TO0019882 in atti dal 24/01/2018 per "fusione-diversa distribuzione degli spazi interni" degli immobili distinti al C.F. Foglio 1238, particella 894, subb. 5017-5022.

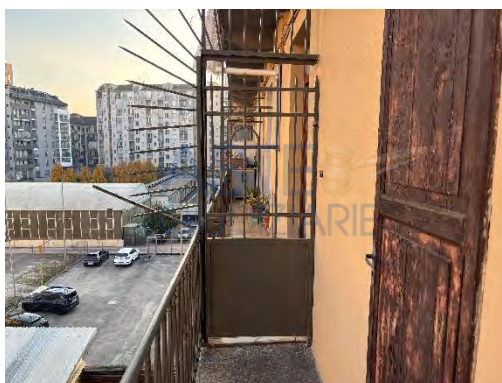
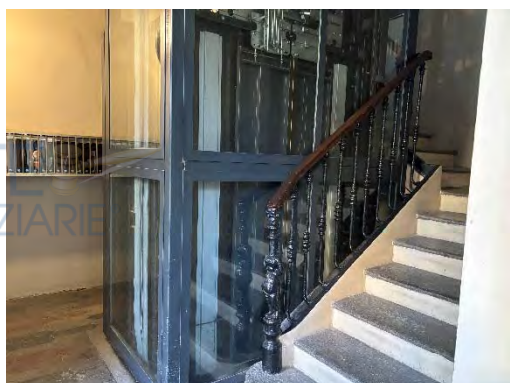
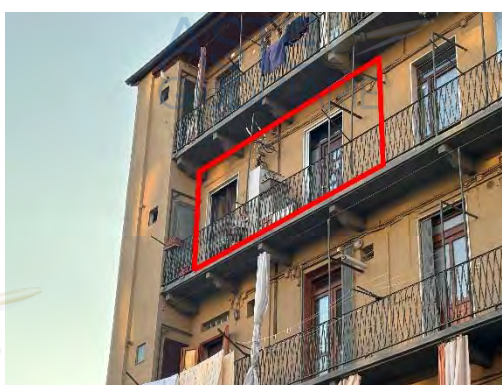
Si rimanda all'allegato 1.

DESCRIZIONE:

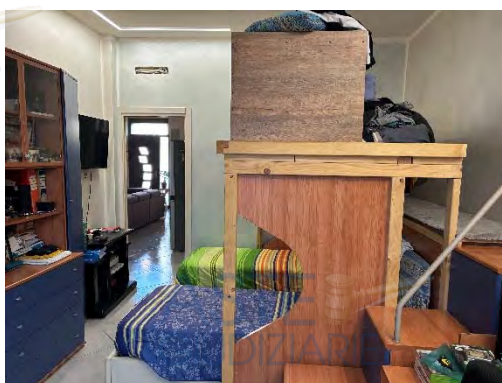
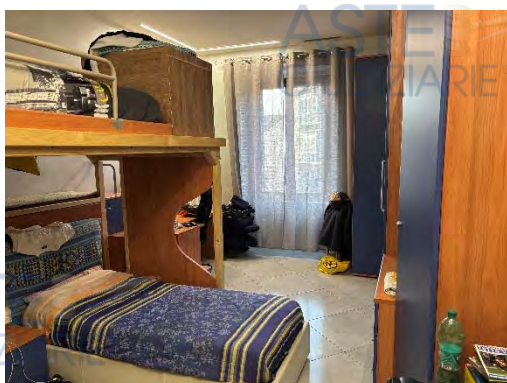
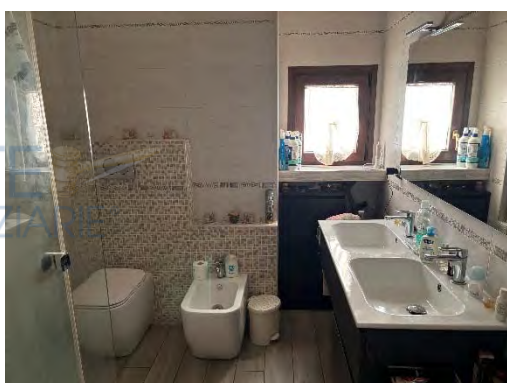
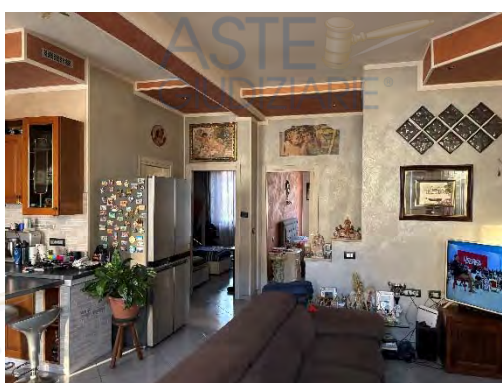
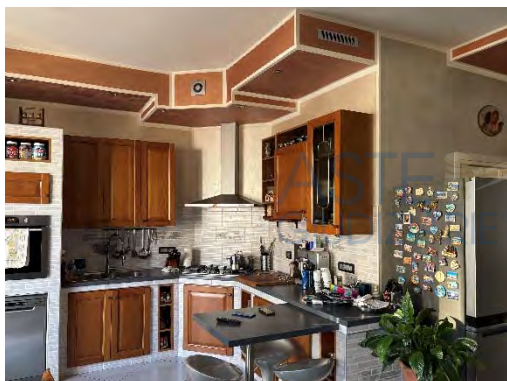
Trattasi di fabbricato residenziale d'epoca elevato a cinque piani fuori terra, oltre seminterrato, con accesso dal civico 5 interno 5 della Via San Paolo, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti in muratura; solette balconi e modiglioni in pietra con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da persiane lato strada.

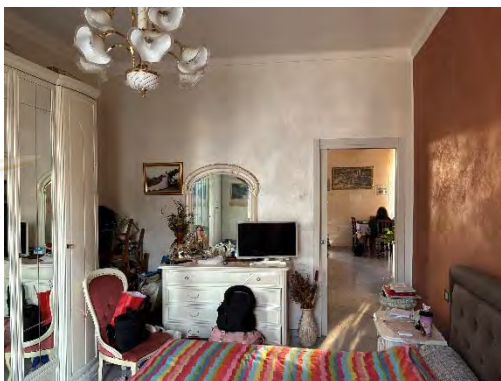
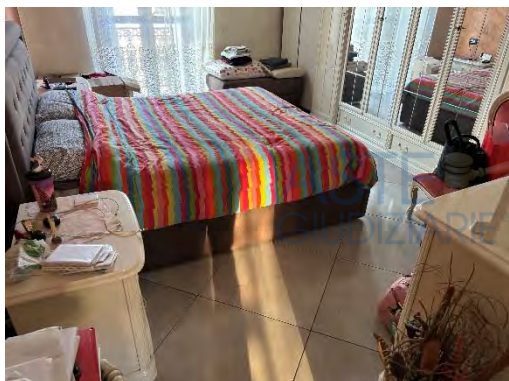
Lo stabile è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

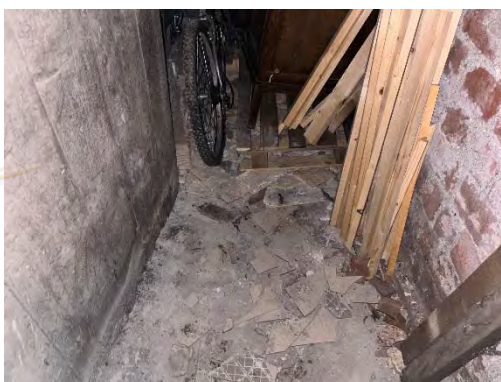


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, dal quale si accede tramite ballatoio comune, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne scorrevoli in legno; impianto sanitario: bagni dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento autonomo a pavimento; predisposizione impianto di climatizzazione. Stato manutentivo: ottimo.





In merito alle caratteristiche interne della cantina, si riferisce quanto segue: accesso da porta in legno; pareti al grezzo; assenza di impianti. Condizioni manutentive: correnti, compatibilmente con la tipologia.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 10).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

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*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come riportata nella visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso

i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 115,00 x €/mq. 1.850,00 = € 212.750,00 (duecentododicimilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 212.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 212.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € 2.500,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 4.575,47

Riduzione per arrotondamento: € 345,53

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

€ 205.000,00

Torino, lì 20/12/2024

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 3) Regolamento di condominio.
- 4) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti.
- 5) Spese condominiali insolute.
- 6) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 7) Atto di provenienza sub. 5017.
- 8) Atto di provenienza sub. 5022.
- 9) Comune di Torino - Pratiche edilizie.
- 10) Documentazione fotografica.