



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 538/2023+308/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Marco Ziccardi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Francesca Raffo

CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: francesca.raffo@occamstudio.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA:

Fabbricato di civile abitazione sito in Torino, via Fulvio Croce n. 40 (già via Guido Reni n. 86 interno 40) elevato a due piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da:

- appartamento al piano terreno (1° f.t.) composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone/portico;
- appartamento al piano primo (2° f.t.) – composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone;
- locali di sgombero al piano seminterrato;
- basso fabbricato a uso autorimessa nel cortile comune;
- area esterna e sottotetto non abitabile in comune.

Identificazione catastale:

- **foglio 1388, mappale 16, sub. 6**, via Fulvio Croce n. 40, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 91 mq, superficie escluse aree scoperte 84 mq, rendita 290,51€ - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 7**, via Fulvio Croce n. 40, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 80,98€ - LOCALI DI SGOMBERO
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 8**, via Fulvio Croce n. 40, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, superficie escluse aree scoperte 84 mq, rendita 290,51€ - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 9**, via Fulvio Croce n. 40, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale 41 mq, rendita 88,57€ - LOCALI DI SGOMBERO
- **foglio 1388, mappale 15**, via Guido Reni n. 86 interno 40, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 64,35€ - BOX AUTO

Si segnalano i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- **foglio 1388, mappale 16, sub. 3** via Fulvio Croce n. 40, piani S1-T-1-2: BNCN – giardino/cortile e vano scala
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 4** via Fulvio Croce n. 40, piano S1: BCNC – intercapedine
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 5** via Fulvio Croce n. 40, piano 2: BCNC – sottotetto non abitabile

catastralmente intestati a:

- xxxx usufrutto quota di ½
- xxxx piena proprietà quota di ½
- xxxx usufrutto quota di ½

Il tutto formante un sol corpo posto alle coerenze di: via Fulvio Croce, proprietà xxx., proprietà xxx o di costoro aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:

APPARTAMENTO PIANO TERRENO con accessori (locali di sgombero piano S1)	101,00 m ²
APPARTAMENTO PIANO PRIMO con accessori (locali di sgombero piano S1)	102,00 m ²
BOX AUTO	19,00 m ²
GIARDINO E SOTTOTETTO COMUNI compresi nella stima	

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

PIENA PROPRIETÀ	€ 351.480,00
NUDA PROPRIETÀ	€ 281.184,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

*PIENA PROPRIETÀ quota di 1/1	€ 316.332,00
*PIENA PROPRIETÀ quota di 1/2	€ 158.240,00
*NUDA PROPRIETÀ quota di 1/1	€ 253.065,60

Data della valutazione:

23/07/2024

***Si segnala che l'attuale intestazione catastale non è corretta in quanto l'atto di compravendita notaio Rossi Felice del 15/11/2001 rep. 46104, trascritto in data 01/12/2001 ai nn.48406/32590, specifica chiaramente l'esistenza del diritto di accrescimento fra i coniugi sig.ri xxxx e xxxx; tuttavia, dopo la morte della xxxx (avvenuta nel 2009 e volturata nel 2021), l'usufrutto è stato erroneamente consolidato con la proprietà (probabilmente perché nella nota di trascrizione del suddetto atto manca la precisazione dell'esistenza del diritto di accrescimento).**

La corretta attuale intestazione dovrebbe quindi essere:

- **xxxx**, usufrutto quota di 1/1
- **xxxx**, nuda proprietà quota di 1/1

Si precisa infine che il pignoramento è stato trascritto sulla base di quanto registrato in catasto e colpisce quindi ½ della piena proprietà.

La stima, pertanto, è stata effettuata sia per la piena proprietà che per la nuda proprietà.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 13/06/24, l'immobile risultava occupato dai sig.ri xxxx (che abita l'appartamento al piano primo) e xxxx (che abita l'appartamento al piano terreno).

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**. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

4.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

4.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta in data 08/07/2011 ai nn. 26833/4668, derivante da decreto ingiuntivo del 20/06/2011 rep. 6308 contro xxxx e a favore xxxx gravante sulla quota di 1/1 della nuda proprietà dei beni.

Importo ipoteca: 44.903,10 €

Importo capitale: 54.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 04/09/2012 ai nn. 28507/21732, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 27/07/2012 rep. 20545 contro xxxx e a favore di xxxx gravante sulla quota di 1/1 della nuda proprietà.

Si precisa che con provvedimento emesso dal G.E. dott.ssa Sabrina Gambino in data 10/04/2018 nella procedura R.G.E. 1757/2012 si sono dichiarate l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione del procedimento.

Pignoramento immobiliare trascritto in data 02/11/2022 ai nn. 46842/35015, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 13/10/2022 rep. 25021 contro **xxxx** e a favore di **xxxx** gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà.

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/07/2023 ai nn. 29259/22679, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 22/06/2023 rep. 13494 contro **xxxx** e a favore di **xxxx** gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Si tratta di abitazione indipendente bifamigliare, priva di regolamento di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- **Xxxx** usufrutto quota di ½
- **xxxx** piena proprietà quota di ½
- **xxxx** usufrutto quota di ½

a loro pervenuto per acquisto dai sig.ri **xxxx**, in virtù di atto di compravendita notaio Rossi Felice del 15/11/2001 rep. 46104, trascritto in data 01/12/2001 ai nn.48406/32590;



Si precisa che con il suddetto atto i sig.ri

- xxxx
- xxxx
- xxxx

acquistarono i beni in oggetto con le seguenti quote:

- xxxx, usufrutto quota di $\frac{1}{2}$
- xxxx, nuda proprietà quota di $\frac{1}{1}$
- xxxx, usufrutto per $\frac{1}{2}$

Nel 2021 avvenne il ricongiungimento di usufrutto del 14/11/2009 - pubblico ufficiale Bolognesi - Sede TORINO (TO) - RIUN. US. IN MORTE DI xxxx Voltura n. 16561.1/2021 - Pratica n. TO0098025 in atti dal 25/05/2021, che ha portato all'intestazione attuale.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non è corretta in quanto l'atto di compravendita notaio Rossi Felice del 15/11/2001 rep. 46104, trascritto in data 01/12/2001 ai nn.48406/32590, specifica chiaramente l'esistenza del diritto di accrescimento fra i coniugi sig.ri xxxx; tuttavia, dopo la morte della sig.ra xxxx (avvenuta nel 2009 e volturata nel 2021), l'usufrutto è stato erroneamente consolidato con la proprietà (probabilmente perché nella nota di trascrizione del suddetto atto manca la precisazione dell'esistenza del diritto di accrescimento).

La corretta intestazione dovrebbe quindi essere:

- **xxxx, usufrutto quota di $\frac{1}{1}$**
- **xxxx, nuda proprietà quota di $\frac{1}{1}$**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto notaio Giorgio Paglieri del 31/03/1952 rep. 14386, registrato ad Avigliana il 18/03/1952 al n. 1084 i coniugi xxxx acquistarono il terreno su cui edificarono gli immobili in oggetto.

In data 10/01/2000 decedette, senza prole e ascendenti, il sig. xxxx, disponendo delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Dorothy Dacomo in data 24/02/2000, registrato a Torino il 10/03/2000 al n. 1410, con il quale istituì eredi in parti uguali fra i loro cinque nipoti xxxx, lasciando alla moglie xxxx la quota di legittima (dichiarazione successione 59 vol. 1104 - ufficio di Rivoli).

Con atto a rogito notaio Mauro Paschetta in data 09/04/2001, reg. a Pinerolo il 27/04/2001 al n. 1148 la sig.ra xxxx donò la sua quota di $\frac{18}{24}$ dei beni ai nipoti xxxx, rispettivamente ai primi quattro in ragione di $\frac{3}{24}$ e all'ultimo in ragione di $\frac{6}{24}$.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **1961-1-20167:** Licenza Edilizia n. 4013 per la costruzione di casa a due piani fuori terra - rilasciata il 20/09/1961
- **1961-2-10050:** Licenza di abitabilità - protocollo istanza n. 1120 - rilasciata il 22/12/1962
- **1962-1-10050:** Licenza Edilizia n. 3317 per variante alla costruzione di casa a due piani fuori terra e per la nuova costruzione del basso fabbricato uso autorimessa - rilasciata il 04/09/1962
- **1962-18-20017:** Denuncia e collaudo cemento armato - provvedimento n. 60108 del 03/01/1962

- **2021-1-82033:** Permessi di Costruire n. 208 per opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo rilasciato consistente in ampliamento superficie abitabile e modifica distribuzione interna – rilasciato il 24/11/2021
- **2021-18-18390:** Denuncia tardiva per opere strutturali in sanatoria – provvedimento in corso di istruttoria presentato il 03/08/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa Area R1: residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari e in zona urbana consolidata mista (insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi) in indice di densità fondiaria pari a 1/1mq

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta ricadere in: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 7 di 15

sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verificadelle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

L'immobile è conforme all'ultima tavola di progetto presentata. Si segnalano tuttavia le seguenti difformità minori:

- il piccolo locale di sgombero facente parte del sub. 9, non è una cantina, bensì un bagno. Tale difformità è facilmente regolarizzabile con CILA.
- l'appartamento al piano terreno presenta sul balcone/portico tamponamenti in materiale plastico traslucido e una porta di alluminio e vetro che lo delimita dal giardino. **Tali manufatti dovranno essere rimossi.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali **sono conformi**.

Si segnala tuttavia che la cantina sub. 9 presenta una difformità: il piccolo locale di sgombero in realtà è un bagno. L'irregolarità non modifica la rendita catastale, ma, nel caso in cui si decidesse di sanare la diversa destinazione d'uso del locale dal punto di vista edilizio, anche la planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

Si segnala anche che l'indirizzo del box non è aggiornato (è ancora indicato come via Guido Reni n. 86/40, ora è via Fulvio Croce n. 40).

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.



BENI A TORINO

VIA FULVIO CROCE n.40

CASA INDIPENDENTE BIFAMIGLIARE

DI CUI AL PUNTO 1



Fabbricato di civile abitazione sito in Torino, via Fulvio Croce n. 40 (già via Guido Reni n. 86 interno 40) elevato a due piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da:

- appartamento al piano terreno (1° f.t.) composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone/portico;
- appartamento al piano primo (2° f.t.) – composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone;
- locali di sgombero al piano seminterrato;
- box auto nel cortile comune;
- area esterna e sottotetto non abitabile in comune.



Identificazione catastale:

- **foglio 1388, mappale 16, sub. 6**, via Fulvio Croce n. 40, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 91 mq, superficie escluse aree scoperte 84 mq, rendita 290,51€ - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 7**, via Fulvio Croce n. 40, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 80,98€ - LOCALI DI SGOMBERO
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 8**, via Fulvio Croce n. 40, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, superficie escluse aree scoperte 84 mq, rendita 290,51€ - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 9**, via Fulvio Croce n. 40, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale 41 mq, rendita 88,57€ - LOCALI DI SGOMBERO
- **foglio 1388, mappale 15**, via Guido Reni n. 86 interno 40, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 64,35€ - BOX AUTO

Si segnalano i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- **foglio 1388, mappale 16, sub. 3** via Fulvio Croce n. 40, piani S1-T-1-2: BNCN – giardino/cortile e vano scala
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 4** via Fulvio Croce n. 40, piano S1: BCNC – intercapedine
- **foglio 1388, mappale 16, sub. 5** via Fulvio Croce n. 40, piano 2: BCNC – sottotetto non abitabile

catastralmente intestati a:

- xxxx usufrutto quota di ½
- xxxx piena proprietà quota di ½
- xxxx usufrutto quota di ½



Il tutto formante un sol corpo posto alle coerenze di: via Fulvio Croce, proprietà xxx, proprietà xxx o di costoro aventi causa.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Torino, all'interno del quartiere Santa Rita - Mirafiori Nord. Si tratta di una zona residenziale, in prossimità di piazza Pitagora, corso Orbassano e via Guido Reni. Il traffico è medio e i parcheggi limitati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Torino, via Fulvio Croce n. 40 (già via Guido Reni n. 86 interno 40) in un piccolo complesso edilizio chiamato Città Gardino in quanto composto da diversi fabbricati elevati principalmente a due piani fuori terra, con giardino di pertinenza. L'edificio, realizzato alla fine degli anni Sessanta del Novecento, è elevato a due piani fuori terra, ognuno occupato da un appartamento indipendente, oltre a un piano seminterrato adibito a locali di sgombero. I piani solo collegati da scala interna comune. All'interno del giardino comune insiste un basso fabbricato adibito a box auto. Il sottotetto è allo stato grezzo e non è abitabile.



Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato e muratura, tamponamenti in muratura, copertura a falde con manto in tegole; non dispone di ascensore e l'impianto di riscaldamento è autonomo. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e sono dotate di una zoccolatura lapidea al piano terreno. L'edificio ha accesso pedonale tramite portoncino in legno sul vano scala e accesso carraio tramite cancello metallico sul giardino, su cui insiste il box auto. La scala è pavimentata in

granito e rivestita con intonaco e collega tutti i livelli. Lo stato di conservazione, in generale, è buono in quanto i beni sono stati oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

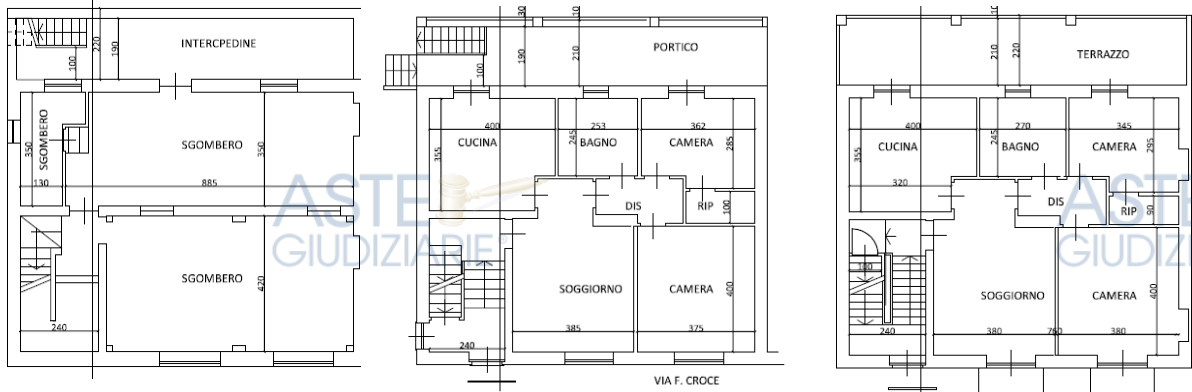
I due appartamenti presentano identica distribuzione interna e sono composti da ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e ampio balcone. Internamente presentano pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti a parete in piastrelle per bagno e paraschizzi in cucina. Gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetrocamera; le porte interne in tamburato effetto legno con specchiatura in vetro al piano terreno, mentre al piano primo non sono ancora state installate le porte. Il riscaldamento è autonomo.

Si segnalano tracce di umidità e infiltrazioni al piano primo, sia sul soffitto della cucina che sul muro parapetto del balcone. In generale il balcone del piano primo non versa in buono stato di manutenzione e necessità di alcuni interventi di completamento e ripristino.

Il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala comune che collega tutti i livelli, che da scala a una rampa che parte dal livello del giardino. I locali seminterrati sono pavimentati in piastrelle, presentano pareti tinteggiate e dispongono di finestre.

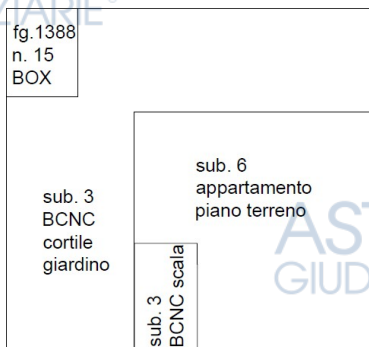
Il piano sottotetto, sempre raggiungibile tramite il vano scala interno, è allo stato grezzo e presenta altezza massima di 2,20 metri circa e minima prossima al piano di calpestio del locale.

Estratto PdC del 2021 – piano seminterrato, terreno, primo

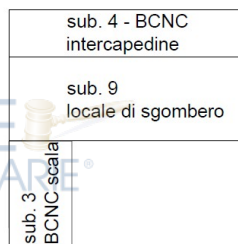


Elaborato planimetrico

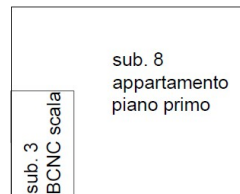
PIANO TERRENO



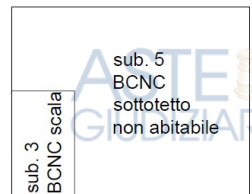
PIANO SEMINTERRATO



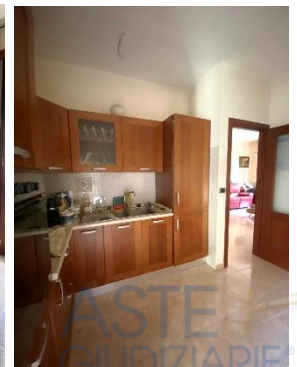
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



↑
↑
via Fulvio Croce



Piano terreno

Pannelli e porta da rimuovere



tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 11 di 15



Piano S1



Piano primo



a sx sottotetto – sopra giardino

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale***TABELLA DELLE SUPERFICI**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq	COEFFICIENTE %	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
appartamento al piano terreno	84	100%	84
balcone	23	30%	7
			91
appartamento al piano primo	84	100%	84
balcone	26	30%	8
			92
		CONSISTENZA catastale mq	SUPERFICIE catastale
cantina sub. 7		32	38
cantina sub. 9		35	41
autorimessa		14	19

Non essendo ragionevole alienare le cantine per eventualmente venderle singolarmente, si ritiene opportuno accorparle ognuna a un appartamento. L'associazione è stata effettuata seguendo la logica della comodità di accesso per ogni unità all'eventuale cantina di pertinenza, alla luce anche della simile consistenza catastale che non influisce in modo sensibile sulla stima finale.

TABELLA DELLE SUPERFICI con CANTINE ASSOCIATE AGLI APPARTAMENTI

DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq	COEFFICIENTE %	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
appartamento al piano terreno	84	100%	84
balcone	23	30%	7
cantina sub. 7	38	25%	9,5
			101
appartamento al piano primo	84	100%	84
balcone	26	30%	8
cantina sub. 9	41	25%	10
			102

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

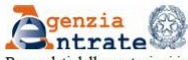
Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 13 di 15

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Periferia/SANTA RITA - MIRAFIORI

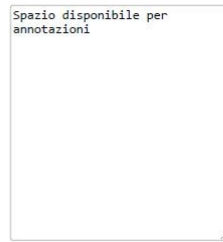
Codice zona: D5

Microzona: 29

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2750	L	7,9	11,8	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L	5,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L	5,5	8,3	L
Box	Normale	870	1300	L	4,8	7,2	L
Posti auto coperti	Normale	740	1100	L	4,7	7	L
Posti auto scoperti	Normale	560	840	L	3,4	5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	5,2	7,8	L



Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, la presenza del box auto, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA						
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)						
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4	5
		€ 179.000	€ 325.000	€ 269.000	€ 105.000	€ 165.000
superficie	101	78	120	145	65	110
Stato di manutenzione/mq	0,6	1	1	0,2	0,5	0,6
Piano	0	0	0	1	0	1
box (si=1; no=0)	0	0	1	0	0	0
posto auto garage comune (si=1; no=0)	0	0	0	0	1	0
Prezzo/sup.		2.294,87	2.708,33	1.855,17	1.615,38	1.500,00
Prezzo/sup. - 20%		1.835,90	2.166,67	1.484,14	1.292,31	1.200,00
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	5
Prezzo		€ 179.000,00	€ 325.000,00	€ 269.000,00	€ 105.000,00	€ 165.000,00
Superficie		€ 36.703,44	€ 30.320,24	€ 70.215,29	€ 57.448,87	€ 14.362,22
Stato di manutenzione/mq		€ 21.840,00	€ 33.600,00	€ 40.600,00	€ 4.550,00	€ 0,00
box	a corpo	€ 0	€ 15.000	€ 0	€ 11.000	€ 0
posto auto in garage comune	a corpo					
		€ 193.863,44	€ 246.079,76	€ 239.384,71	€ 155.998,87	€ 150.637,78
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.919,44	€ 2.436,43	€ 2.370,15	€ 1.544,54	€ 1.491,46
Media	€/mq			1.952,41		
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-15%			€ 1.659,54		
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq			€ 1.650,00		

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 14 di 15

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.

Calcolo del valore della piena proprietà

	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	€/mq	VALORE
appartamento piano terreno con balcone e cantina	101	€ 1.650,00	166.650,00 €
appartamento piano primo con balcone e cantina	102	€ 1.650,00	168.300,00 €
giardino/cortile in comune BENE COMUNE NON CENSIBILE	-	-	già compreso nella stima
box auto in condivisione	19	870	€ 16.530,00
TOTALE piena proprietà			351.480,00 €

Calcolo del valore della nuda proprietà

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

VALORE RENDITA ANNUA:

351.480,00€ (valore piena proprietà) x interesse legale (2,50%) = 8.787,00€

COEFFICIENTE età usufruttuario (83 anni): 8

VALORE USUFRUTTO: 8.787,00 x 8 = 70.296,00€

VALORE NUDA PROPRIETÀ: 281.184,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.351.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€.351.480,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€.351.480,00****Valore nuda proprietà** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€.281.184,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.



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 piena proprietà	valore diritto nuda proprietà
1	Bifamiliare con box e cantine	222	-	351.480,00	281.184,00
				351.480,00	281.184,00



Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (vedi cap.8):

comprese nella stima**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**piena proprietà €. 351.480,00****nuda proprietà €. 281.184,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.



PIENA PROPRIETÁ

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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:



€ 35.148,00

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

€ 316.332,00



NUDA PROPRIETÁ

Riduzione del valore del **10%** 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:



€ 28.118,40

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

€ 253.065,60

data 23/07/2024



il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo



Francesca Raffo

