TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

581/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio di via Orbetello 164

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Paola Demaria

CUSTODE:

I.F.I.R. Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L219I
con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38
telefono: 011544365
email: fa.corsi@hotmail.it
PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 581/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Orbetello 164, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al piano terreno su via Orbetello, con finestre verso la via protette da inferriate. Il condominio è a 7 piani fuori terra oltre un piano interrato. La superficie commerciale dell'unità è di circa 74 mq. Il fabbricato è situato in zona periferica contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale/commerciale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 3,10 mt.Identificazione catastale:

- foglio 1058 particella 300 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 74 mq, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Orbetello 164, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 33 particella 434 sub. 2 per variazione del 11/07/2014 Pratica n. TO0239488 in atti dal 11/07/2014 per bonifica identificativo catastale
  Coerenze: cortile, vano scala condominiale, locale condominiale, via Orbetello, altro fabbricato

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.
A.1 **cantina**, identificato con il numero 21.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**74,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.536,17**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.536,17**
Data della valutazione:	**23/01/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.

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** attiva, stipulata il 12/11/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Volpe ai nn. 82955 di repertorio, iscritta il 17/10/2023 a Torino1 ai nn. 42851/6007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 240000.
Importo capitale: 120000.
Durata ipoteca: 30 anni.
Si precisa che si tratta di un rinnovo dell'ipoteca iscritta in data 18/11/2003 ai nn. 11060/56700 d'ordine e di formalità, originariamente a favore UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 14175 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Torino1 ai nn. 35254/27472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.400,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 8.147,15**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

Millesimi condominiali: **61**

Ulteriori avvertenze:

Si specifica ancora che le spese condominiali scadute ed insolute indicate pari ad € 8.147,15 sono così ripartite: € 3.786,11 per il saldo gestione 2023; € 4.361,04 per n. 3 rate scadute riscaldamento 2023/2024.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiante la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2003), con atto stipulato il 12/11/2003 a firma di atto rogito notaio Giuseppe Volpe ai nn. 82.954/21.416 di repertorio, trascritto il 18/11/2003 ai nn. 56.686/37.437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2003), con atto stipulato il 12/11/2003 a firma di atto rogito notaio Giuseppe Volpe ai nn. 82.954/21.416 di repertorio, trascritto il 18/11/2003 ai nn. 56.686/37.437

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato a 6 piani fuori terra, presentata il 01/01/1957 con il n. 969 di protocollo, rilasciata il 21/06/1957, agibilità del 06/11/1989 con il n. 105 di protocollo

Varianti al progetto **N. 844**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti al progetto, presentata il 09/06/1965 con il n. 844 di protocollo, rilasciata il 22/02/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di tramezzi interni e modifiche esterne lato cortile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per le modifiche interne. Per le modifiche esterne si dovrà procedere probabilmente con una sanatoria condominiale se non fosse possibile farlo autonomamente.

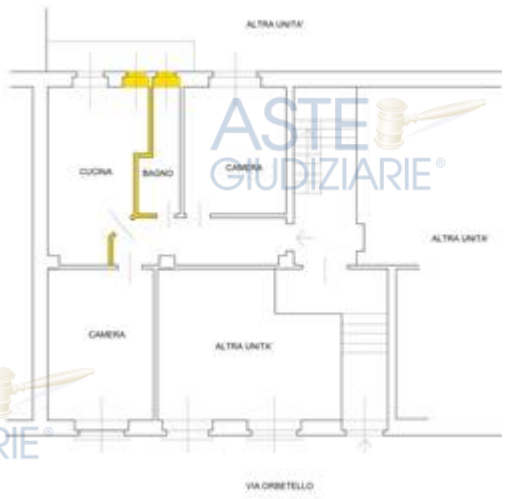
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per la sanatoria: €.1.000,00
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica CILA in sanatoria: €.57,10
- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

STATO LICENZIATO



STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di tramezzi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della variazione catastale successiva alla sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

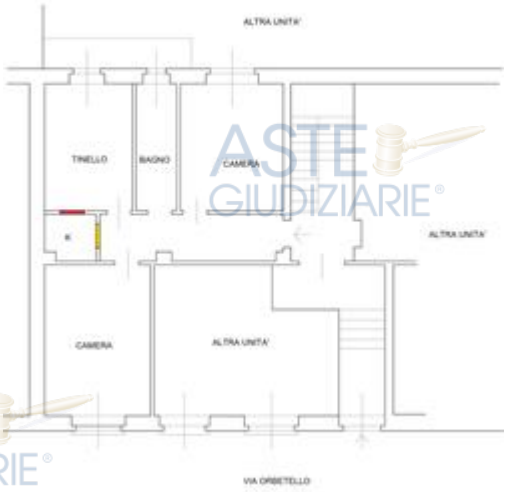
- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica: €.600,00
- oneri di cassa: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA ORBETELLO 164

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Orbetello 164, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al piano terreno su via Orbetello, con finestre verso la via protette da inferriate. Il condominio è a 7 piani fuori terra oltre un piano interrato. La superficie commerciale dell'unità è di circa 74 mq. Il fabbricato è situato in zona periferica contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale/commerciale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 3,10 mt.Identificazione catastale:

- foglio 1058 particella 300 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 74 mq, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Orbetello 164, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 33 particella 434 sub. 2 per variazione del 11/07/2014 Pratica n. TO0239488 in atti dal 11/07/2014 per bonifica identificativo catastale
  Coerenze: cortile, vano scala condominiale, locale condominiale, via Orbetello, altro fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media
supermercato	buono
palestra	al di sopra della media
farmacie	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate rivestite in piastrele/Klinker.

Le condizioni delle zone comuni esterne sono discrete, mentre quelle comuni interne sono buone.

L'appartamento è composto da un ingresso su corridoio, una cucina/soggiorno, due camere, un bagno e un ripostiglio. Le pareti divisiorie sono state realizzate in muratura e sono tinteggiate con idropittura.

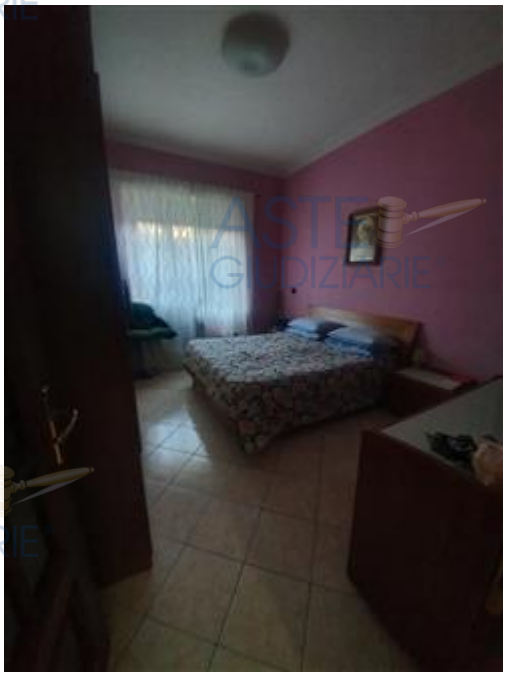
I serramenti esterni sono in pvc con doppi vetri mentre quelli interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle uguali per tutti l'appartamento.Lo stato manutentivo è molto buono.

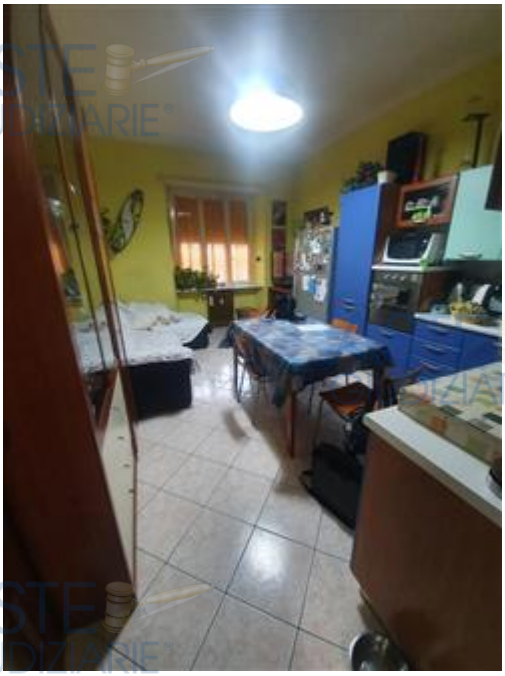
Completa l'immobile un balconcino lato cortile e una cantina al piano interrato.

L'unità è dotata di impianto idrosanitatio, impianto fognario, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e





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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,00	x	100 %	=	73,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	**78,00**				**74,50**

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 21.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

Periferica/Corona Nord-ovest;

codice zona D13;

microzona 38;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2023, indica per abitazioni di tipo economico, un intervallo di valore di €/mq. 740,00 – 1.050,00, con un valore medio pari ad €/mq. 895,00. Il Borsino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

Immobiliare indica per abitazioni in stabili di 2 fascia , un intervallo di valore di €/mq. 742,00 – 1.063,00 con un valore medio pari ad €/mq. 903,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.100,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	895,00
valori Borsino Immobiliare --	903,00
valori di mercato --	1.100,00
valore unitario medio ponderato	966,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono discrete così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento se non quelli necessari per regolarizzare l'alloggio da un punto di vista edilizio;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	discreto	0,90
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,90
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,81

valore unitario medio ponderato € 966,00

valore unitario medio ponderato corretto € 782,46

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,50	x	782,46	=	**58.293,27**
Valore superficie accessori:	0,00	x	782,46	=	**0,00**
					58.293,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.293,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.293,27**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,50	0,00	58.293,27	58.293,27
				58.293,27 €	**58.293,27 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.757,10**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.536,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.536,17**

data 23/01/2024

il tecnico incaricato
dott. arch. Fabrizia Corsi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSI FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6177badffd3e3ff0599edea51891780e