



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



70/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO IN TORINO VIA VILLADEATI 4-6 VIA
NICHELINO 3-5 VIA CERCENASCO 2-4



DEBITORE:

[REDACTED]



GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 28/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



tecnico incaricato: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza** posti in TORINO via Nichelino 3, della superficie commerciale di circa 56 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato a dieci piani fuori terra in fregio alla via Villadeati 4-6 con distacco dalla stessa tramite passaggi e giardini oltre a piano sotterraneo di cantine e a tre piani fuori terra e piano interrato a magazzini e cantine sul fronte della via Cercenasco 2-4 e via Nichelino 1-3, posto in zona semiperiferica della città di Torino nel quartiere Santa Rita Mirafiori, costruito intorno agli anni Sessanta, senza ascensore nelle porzioni a tre piani fuori terra, e precisamente nella porzione di fabbricato a tre piani fuori terra con accesso pedonale da via Nichelino 3:

● **Alloggio posto al piano 2° (3°ft)** composto da ingresso, camera, tinello con cucinino, servizio e ripostiglio, distinto con il n. **5** nella rispettiva pianta dei piani compresa nelle planimetrie allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 26/07/1968 rep.35869 modificato con atto a rogito notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 14/03/1970 rep.9656.

● **Locale cantina posto al piano interrato** distinto con il n. **6** nella rispettiva pianta del piano compresa nelle planimetrie allegate ai suddetti atti di deposito del Regolamento di condominio.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **folio 1461 particella 43 sub. 131** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 58 mq. totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita €641,70, via Nichelino 3, piano 2, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da variazione del 03/10/2013, pratica n.TO0414400 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.105 part.368 sub.5, via Nichelino 3, piano 2, Rendita €641,70, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: vano scala, pianerottolo, alloggio n.6, via Nichelino, area di distacco da proprietà Decla o aventi causa.
- La cantina con: cantina distinta con il n.5, corridoio comune, vano scala e disimpegno comune a due lati.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 26/07/1968 rep.35869 modificato con atto a rogito notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 14/03/1970 rep.9656.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	56,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.840,00

tecnico incaricato: [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte), l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED] che ha assicurato l'accesso e dichiarato di utilizzarlo come abitazione in forza di Contratto Verbale di Locazione a far data dal 26/02/1998 (come risultante dal Certificato Storico di Residenza quivi prodotto in allegato)

Sempre secondo quanto dichiarato dall'occupante e verificato dalla scrivente, risulta essere in corso Contenzioso Civile- Ricorso art.147bis cpc in materia locatizia promosso dall'occupante sig. [REDACTED] contro il debitore (rgn. 362/2024 davanti al Giudice dott. Simonetta Rossi sezione VIII civile con prossima udienza al 23/09/2024)

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 NON risultano registrati contratti di locazione in capo all'esecutato

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli idrogeologici o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Giuseppe Volpe del 23/05/1997 rep.57315/5593 risultano ulteriori vincoli.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre al pignoramento promosso dal Condominio precedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Risulta essere in corso Contenzioso Civile -Ricorso art.147bis cpc in materia locatizia- promosso dall'occupante sig. [REDACTED] contro il debitore (rgn. 362/2024 davanti al Giudice dott. Simonetta Rossi sezione VIII civile con prossima udienza al 23/09/2024)

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e costituente la parte terza di più ampie statuizioni stabilite con il medesimo atto di deposito Notaio Picco del 26/07/68 rep. n.35869, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

- all'art.3 circa gli usi particolari
-I lastrici solari derivanti dai terrazzi di copertura delle case di via Nichelino 1-3 e via Cercenasco sono di uso esclusivo delle unità prospicienti detti terrazzi
- all'art.4 circa le proprietà particolari
-gli ascensori e l'impianto autoclave degli stabili di via Villadeati a 10 piani ft appartengono in proprietà ai soli proprietari delle unità immobiliari di detto edificio secondo i millesimi di cui alla tabella A esclusi quelli di competenza delle porzioni di casa di via Nichelino 1-3 e via Cercenasco 2-4 che non partecipano alla comproprietà degli ascensori.
- all'art.5 si richiamano le servitù e vincoli statuiti nell'atto a rogito sempre notaio Picco del 23 novembre 1962 reg.to a Torino il 13 dicembre 1962 al n.16432 e trascritto il 22 dicembre 1962 ai nn. 51837/40474, di regolamentazione dei rapporti tra gli stabili eretti ed erigendi nell'isolato delimitato dal corso Unione Sovietica, dalla via Cercenasco, via Villadeati e via Nichelino
- all'art.6 circa in merito alla destinazione

-gli alloggi dei piani superiori al piano terreno sono destinati a civile abitazione, studi o uffici per attività professionali e commerciali, studi medici (esclusi quelli per la cura di malattie infettive), laboratori artigiani non rumorosi.

•all'art.7 delle spese

-Nessun condomino può sottrarsi al contributo delle spese per la conservazione delle parti comuni abbandonando o rinunciando al diritto di proprietà su di esse.

Le medesime saranno ripartite tra i condomini in proporzione al valore della proprietà di ciascuno in base alla tabella A allegata al Regolamento.

Si intendono tutte le parti comuni compresa la manutenzione straordinaria e ordinaria dell'impianto di riscaldamento.

•all'art.12 delle spese inerenti ai lastrici solari oggetto di uso esclusivo

-le medesime saranno a carico per 1/3 del condomino che ne fa uso e per i restanti 2/3 di tutti i condomini, mentre le spese di pulizia e manutenzione sia ordinaria che straordinaria della pavimentazione saranno a carico del condomino che ha l'uso esclusivo

•all'art.17 delle spese relative ai singoli condomini

-ogni condomino deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nelle unità immobiliari di sua proprietà, come sono a suo carico le spese per la rottura dei bagni, lavabi, davanzali, balconi e le spese per la riparazione dei radiatori dell'impianto di riscaldamento.

•all'art.30 circa l'uso, obblighi e diritti dei comproprietari

-è vietato per tutti i locali l'uso a gabinetti di cura per malattie infettive, agenzie di pegno, sale da ballo, depositi di infiammabili, esplosivi, industrie di lavorazioni rumorose o emananti esalazioni nocive o di farne uso contrario al la decenza e al buon costume.

-è fatto divieto di vendere le cantine, a terzi non comproprietari dello stabile.

-non si possono custodire nelle cantine materiali o sostanze che diano luogo ad esalazioni nocive, liquidi infiammabili.

-è vietato ingombrare i locali di uso e proprietà comune, tranne che per trasloco e per durata non superiore a un gg

-è proibito fare eseguire nell'interno degli stabili e negli alloggi lavori che possono provocare danno alle cose comuni o menomare la stabilità e l'estetica dell'edificio, eventuali modifiche nell'interno degli appartamenti sulle cose in comune dovranno essere autorizzate dall'amministratore e se del caso in assemblea.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Torino e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito e quivi allegato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/01/2024 al n. 3065 di R.G. e n. 2406 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 03/01/2024 rep. 27770, a favore del Condominio di via Villadeati 4-6 via Nichelino 3-5 via Cercenasco 2-4 con sede in Torino CF: 80194430015 e contro [REDACTED] relativamente alla quota 1/1 di



sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente Foglio 1461 particella 43 sub.
131 **da cancellare totalmente**

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 (spese es ord + risc)	€ 2.420,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 90,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 8.115,51

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio.

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio i desunti importi delle gestioni degli ultimi due anni:

-spese esercizio ordinario come da preventivo dal 01/06/2023 al 31/05/2024.....	€...675,34
-spese riscaldamento come da preventivo stagione 2023/2024.....	€...1.745,06
-spese riscaldamento come da consuntivo stagione 2022/2023.....	€...1.515,74
-spese esercizio ordinario come da consuntivo dal 01/06/2022 al 31/05/2023 (con spese personali di €775,05).....	€...1.469,69
- spese riscaldamento come da consuntivo stagione 2021/2022.....	€...1.970,02
-spese esercizio ordinario come da consuntivo dal 01/06/2021 al 31/05/2022.....	€...394,54

Il tutto come dalle tabelle di ripartizione fornite dall'amministratore di cui alla documentazione allegata.

La scrivente fa presente che gli importi sopra riportati possono variare di anno in anno, che in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 24/01/2024 al nn. 3065/2406

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00

TOTALE €329,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** edovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito notaio Giuseppe Volpe in data 23/05/1997 rep. n.57315/5593 trascritto il 27/05/1997 ai nn.13178/8828

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 23/05/1997 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Giuseppe Volpe in data 23/05/1997 rep. n.57315/5593, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/05/1997 ai nn.13178/8828 dalla sig.ra [REDACTED].

tecnico incaricato: [REDACTED]



Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato al precedente identificativo catastale F. 105 part.368 sub.5 da cui deriva quello attuale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

-per acquisto con atto a rogito notaio Guido Gili di Torino in data 30/06/1989 rep. n.19158 registrato a Torino il 18/07/1989 al n.19513

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Licenza Edilizia di variante n.3108 del 27/12/1966 prot.1966-1-20456 riguardante l'esecuzione di opere in variante al progetto di cui alle licenze n.1688 del 17/04/1961 e n.3824 del 09/10/1962 consistenti in modifiche interne e di facciata. (acquisito e quivi allegato)
- Licenza di abitabilità n.1766 del 16/12/1968 prot.1968-2-10341 che autorizza l'abitabilità in Torino via Villadeati 4-6, via Nichelino 1-3 e via Cercenasco 2-4 di edificio a dieci e tre piani fuori terra più uno seminterrato (acquisito e quivi allegato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Urbana Consolidata Residenziale mista in area normativa R1, comprendente residenze realizzate per lo più con progetti unitari ove la destinazione è residenziale, che nelle parti piane prevedono indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,35 mq/mq**) e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.8-12 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

Dal raffronto del disegno di progetto della ultima Licenza Edilizia di Variante prot.1966-01-20456 con la situazione riscontrata in sito:

- Per quanto riguarda l'alloggio non sono state rilevate difformità in merito alla distribuzione interna e alla conformazione perimetrale.

Si rileva invece incongruenza tra il disegno di progetto e la situazione in sito in merito alla presenza di una finestra della facciata laterale, (quella del locale prospiciente il balcone angolare) che risulta prevista da progetto ma non riscontrata in sito.

- per quanto riguarda la cantina, il disegno di progetto non rappresenta la suddivisione interna, ma indica solo la perimetrazione del fabbricato i pilastri e la scritta "cantine"



Licenza Edilizia di Variante prot.1966-01-20456

Piano 2° (3°ft)



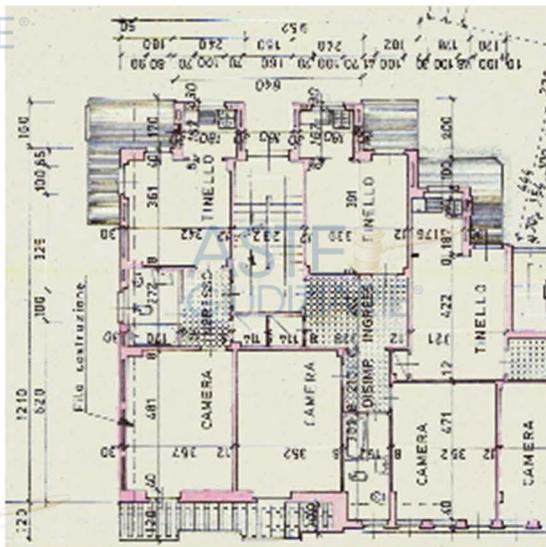
Situazione riscontrata in sito

Piano 2° (3°ft)

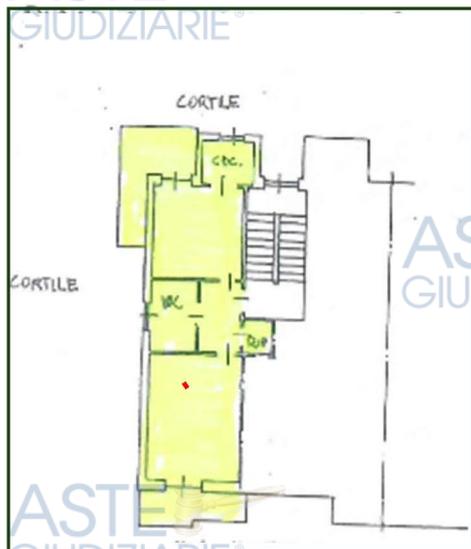


tecnico incaricato: [REDACTED]

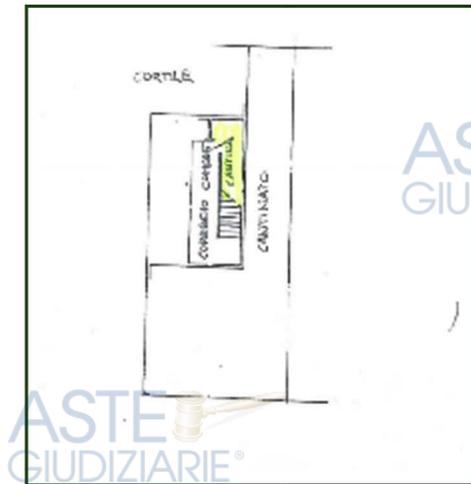
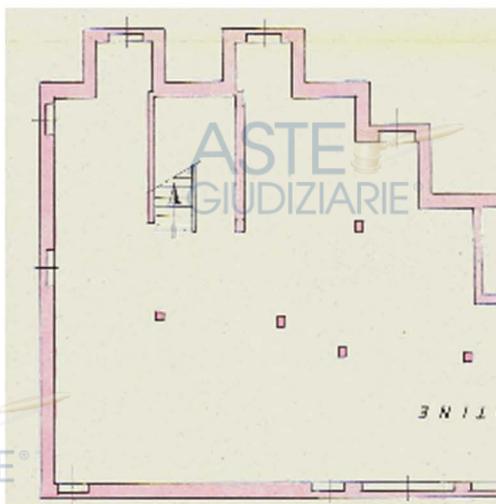




Piano interrato



Piano interrato



L'incongruenza rilevata in merito alla mancanza della finestra che peraltro si rileva anche per il piano sottostante, costituisce difformità sanabile a livello condominiale, ovvero a seguito di delibera assembleare, con SCIA in sanatoria di modifica del fronte prospettico, con l'esborso della sanzione variabile dall'importo di **€516,00 a € 5.160,00** da suddividere tra i condomini in base alle quote millesimali di competenza.

La mancata rappresentazione della suddivisione interna del piano cantine, qualora fosse ritenuta da regolarizzare da parte della Pubblica Amministrazione, in considerazione del fatto che le denunce catastali con la rappresentazione delle cantine risalgono al 1969 e data l'epoca di presentazione del progetto di variante, sarebbe sanabile, integrando la pratica sopra menzionata, ovvero presentando un'unica SCIA in sanatoria per modifica fronte prospettico e rappresentazione suddivisione interna del piano cantinato, a livello condominiale a seguito di delibera assembleare.

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.



tecnico incaricato: [REDACTED]



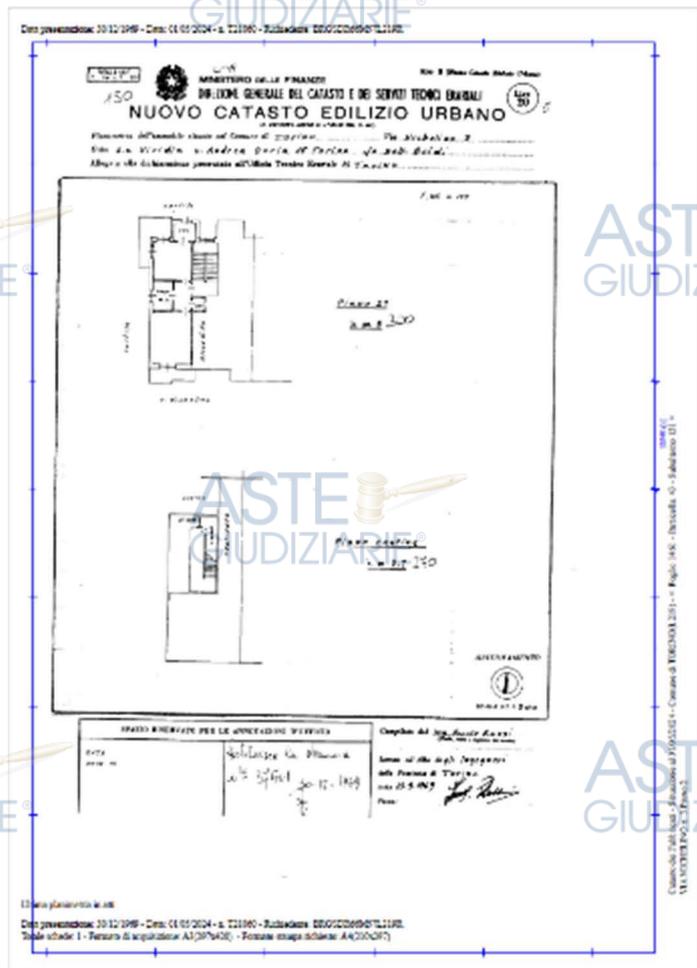
8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Nell'ultima planimetria catastale presentata la scrivente rileva la medesima incongruenza già rilevata in ambito autorizzativo edilizio, in merito alla presenza di una finestra della facciata laterale, (quella del locale prospiciente il balcone angolare) che non è stata riscontrata in sito e quindi rileva la non totale conformità rispetto allo stato di fatto in sito per quanto riguarda l'alloggio.

Il tutto come risultante dalla planimetria catastale acquisita dalla scrivente e quivi in appresso riportata:

planimetria catastale



Trattasi di situazione **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la situazione della Sanatoria edilizia presentata.

Occorrerà inoltre richiedere due nuovi subalterni per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell' Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il debitore risulta essere l'intestatario catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Volpe in data 23/05/1997 rep. n.57315/5593. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella soppressa da cui deriva l'attuale identificativo catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con termo arredi muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).



BENI IN TORINO VIA BIBIANA 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO via Nichelino 3, della superficie commerciale di circa 56 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato a dieci piani fuori terra in fregio alla via Villadeati 4-6 con distacco dalla stessa tramite passaggi e giardini oltre a piano sotterraneo di cantine e a tre piani fuori terra e piano interrato a magazzini e cantine sul fronte della via Cercenasco 2-4 e via Nichelino 1-3, posto in zona semiperiferica della città di Torino nel quartiere Santa Rita Mirafiori, costruito intorno agli anni Sessanta, senza ascensore nelle porzioni a tre piani fuori terra, e precisamente nella porzione di fabbricato a tre piani fuori terra con accesso pedonale da via Nichelino 3:

● Alloggio posto al piano 2° (3°ft) composto da ingresso, camera, tinello con cucinino, servizio e ripostiglio distinto con il n. 5 nella rispettiva pianta dei piani comprese nelle planimetrie allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 26/07/1968 rep.35869 modificato con atto a rogito notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 14/03/1970 rep.9656.

● Locale cantina posto al piano interrato distinto con il n. 6 nella rispettiva pianta del piano compresa nelle planimetrie allegate ai suddetti atti di deposito del Regolamento di condominio.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1461 particella 43 sub. 131** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 58 mq. totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita €641,70, via Nichelino 3, piano 2, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da variazione del 03/10/2013, pratica n.TO0414400 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.105 part.368 sub.5, via Nichelino 3, piano 2, Rendita €641,70, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: vano scala, pianerottolo, alloggio n.6, via Nichelino, area di distacco da proprietà Decla o aventi causa.
- La cantina con: cantina distinta con il n.5, corridoio comune, vano scala e disimpegno comune a due lati.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate



tecnico incaricato: [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 26/07/1968 rep.35869 modificato con atto a rogito notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 14/03/1970 rep.9656.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata su via Nichelino



faccia laterale con balcone angolare



Vedute interne ingresso e locale prospiciente la via Nichelino



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

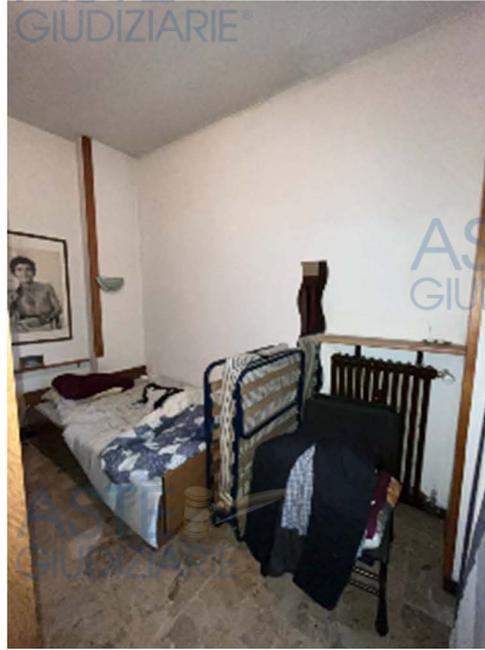
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta interna locale suddiviso da mobilio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta interna cucinino



ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone angolare su cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona periferica, microzona catastale OMI Santa Rita Mirafiori, in area consolidata residenziale mista, posizionato tra gli assi stradali di corso Unione Sovietica, via Onorato Vigliani, e corso Traiano. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

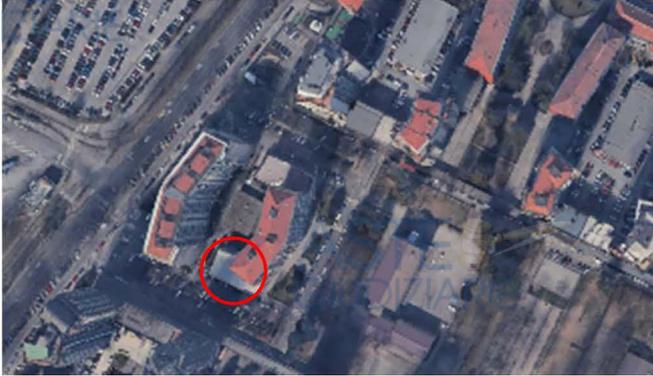
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

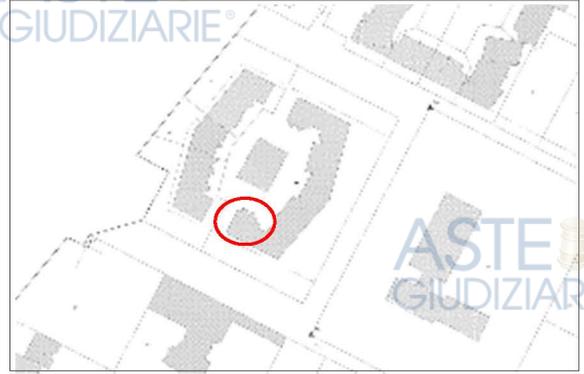
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Inquadramento satellitare della zona

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto della mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI
farmacie
verde attrezzato
supermercato

COLLEGAMENTI

tram
autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio, originario dell'epoca di costruzione in stato mediocre (1966 circa), posto al piano secondo (3°f.t) con sovrastante lastrico solare dell'intero fabbricato a dieci e tre piani ft di via Nichelino 3-5, via Villadeati e via Cercenasco, oltre a piano interrato a cantine, nella porzione di fabbricato a tre piani f.t. senza ascensore con accesso dal portone pedonale di via Nichelino 3 e dal vano scala condominiale e successivo pianerottolo.

Quanto alla distribuzione interna, dal pianerottolo condominiale tramite portoncino caposcala si accede nell'ingresso, da cui a sua volta si praticano tutti gli altri locali e precisamente: ripostiglio, una camera, prospiciente la via Nichelino, il bagno su cortile laterale, un'ulteriore locale da cui si pratica il cucinino.

Completano l'alloggio un balcone angolare su cortile in risvolto sulla facciata laterale, un ulteriore balcone sulla via Nichelino e una cantina posta al piano interrato

Dalle verifiche effettuate NON **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:
strutture verticali: pilatri in cemento armato e tamponamenti in laterizi
solai: misti in cemento armato e laterizi

Quanto alle Componenti Edilizie:
infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice originari dell'epoca di costruzione.
protezioni infissi esterni: persiane avvolgibili in legno
pavimentazione interna: una camera è pavimentata in quadrelle di legno e l'altra in piastrelle di spezzoni di marmo e graniglia, il servizio igienico è

ASTE
GIUDIZIARIE®

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



in piastrelle di ceramica, l'ingresso e il ripostiglio in lastre di marmo.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle dei servizi igienici sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta daretocomunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: centralizzato, alimentato da caldaia condominiale a metano con radiatori in ghisa muniti di valvole termoregolatrici

antenna collettiva: data la sua collocazione in condominio



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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano secondo	51,10	x	100 %	=	51,10
Balcone	12,23	x	30 %.....	=	3,97
Cantina Piano interrato	5,48	x	20 %	=	1,09
Totale in arr:	69,00				56,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

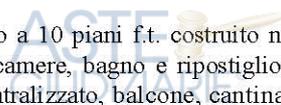
Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: quadrilocale posto al piano 3° di edificio a 10 piani f.t. costruito nel 1975 con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con cucinino, due camere, bagno e ripostiglio, ristrutturato nel 2017 (serramenti, infissi e pavimenti), con riscaldamento centralizzato, balcone, cantina e garage.

Indirizzo: Corso Unione Sovietica 381

Superfici principali e secondarie: 95 mq





Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a circa €/mq.1.670,00
Sconto trattativa 10%
Prezzo 143.100,00 pari a circa €/mq.1.500,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento trilocale in buono stato, posto al piano 4° di edificio a 7 piani ft costruito nel 1970 con ascensore, composto da ingresso, 2 camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, in buono stato, con un balcone su cortile, cantina e riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: corso Traiano 2

Superfici principali e secondarie: 75 mq



Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a circa €/mq.1.850,00
Sconto trattativa 10%
Prezzo 125.100,00 pari a circa €/mq.1.665,00



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale in buono stato, ristrutturato nel 2012, posto al piano 5° di edificio a 9 piani ft costruito nel 1965 con ascensore, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e ripostiglio, con due balconi, cantina e riscaldamento centralizzato

Indirizzo: via Pio VII 124

Superfici principali e secondarie: 65 mq



Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a circa €/mq.1.680,00
Sconto trattativa 10%
Prezzo 98.100,00 pari a circa €/mq.1.510,00



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 periferica/Santa Rita-Mirafiori, (12/12/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.850,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.650,00

Borsinoimmobiliare.it zona semiperiferica Santa Rita Mirafiori, (giugno 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media



Valore minimo: 1.373,00

Valore massimo: 2.159,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiori alla media



Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.533,00



tecnico incaricato: [REDACTED]





SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.550,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (originario con i serramenti vetro semplice, in mediocre stato di manutenzione, da ristrutturare).....coeff.0,80
- in base all'esposizione (luminoso a tre arie)coeff.1,05
- in base alla posizione, su via secondaria più silenziosa.....coeff.1,05
- in base al piano (secondo senza ascensore).....coeff.0,90

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.550,00 x (0,80x1,05x1,05x0,90) = in arr. € 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 1.250,00 = 70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€70.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di



verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Studio Notarile notaio Volpe di Torino, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	56,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00€	70.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): riduzione del 5% **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.325,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 6,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.840,00**

data 28/06/2024

tecnico incaricato: [REDACTED]



il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. SANDRA BERGAMASCO

