



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO DI CORSO VERCELLI 103 A TORINO



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa ALOJ



CUSTODE:

Avv. Monica GIANNI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Boccardo

CF:BCCLSN68L22L219L

con studio in TORINO (TO) Corso De Gasperi n. 49

telefono: 0117640561

fax: 0117640561

email: alxboc@libero.it

PEC: alessandro.boccardo@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a TORINO Corso VERCELLI 103, della superficie commerciale di **36,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio in oggetto è posto all'interno di uno stabile di civile abitazione (indicato come Fabbricato "A" nel regolamento di condominio), privo di impianto ascensore, elevantesi su sei piani fuori terra (oltre a piano sottotetto non abitabile e piano cantine). Posto al piano 5° (6°F.T.) ed avente accesso dal ballatoio posto sul lato del cortile, è costituito da ingresso su di un breve corridoio che conduce ad un salottino con area cottura, da una camera e da un bagno. Distinto con la sigla "E/5" nella pianta del relativo piano allegata all'infraticato regolamento di condominio, ha le seguenti coerenze: alloggio "D/5", cortile, alloggio "F/5", Corso VERCELLI, salvo altri. Quale pertinenza dell'alloggio pignorato, è compreso un locale ad uso deposito (soffitta) posta al piano sottotetto (7°F.T.) dello stabile distinto con il n. "3" (tre) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con atto del notaio MAROCCO in data 15 novembre 1979 - repertorio numero 53746, registrato a Torino il 5 dicembre 1979 al n. 54495 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO il 14 dicembre 1979 ai numeri 32426/26291. Coerenti: soffitta n. "4" (quattro), corridoio, cortile, salvo altri. Dalla lettura dell'infraticato atto di provenienza dell'immobile al debitore a rogito notaio Luciano PROST del 19 aprile 1983 - repertorio numero 158687/17280, al medesimo piano quinto (6°F.T.) è compresa la comproprietà in ragione di metà del gabinetto, con accesso dal ballatoio verso il cortile, distinto con il n. "19" (diciannove), in comune con gli alloggi "E/5" - "D/5". Si rimanda tuttavia al paragrafo della presente intitolato "Altre Informazioni per l'Acquirente" ed all'allegato regolamento di condominio (Cap. 1 / "Particolarità, vincoli, servitù") in quanto all'interno dell'alloggio pignorato è stato creato un servizio igienico. Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (6°F.T.), ha un'altezza interna di 3,05 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 408 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Corso VERCELLI n. 103, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. A Variazione per modifica identificativo allineamento mappe del 10.04.2006 Pratica n. TO0156150 in atti dal 10.04.2006 (n. 80523.19/2006).
Coerenze: Alloggio "D/5", cortile, alloggio "F/5", corso VERCELLI, salvo altri.
Anteriormente alla citata variazione catastale d'Ufficio per modifica identificativo allineamento mappe del 10.04.2006 l'immobile era censito al Fg. 50, Part. 242, Sub. 35.

A.1 sottotetto non abitabile, composto da un vano posto al 7° piano F.T., identificato con il numero "3" (tre). Tale soffitta confina con: soffitta n. 4 (quattro), corridoio, cortile, salvo altri. In occasione del sopralluogo effettuato, si è constatato che tale soffitta (la cui porta in legno era aperta) era in stato di perdurante abbandono, colma di rifiuti / di materiali di risulta e che la soprastante copertura era in precarie condizioni conservative e completamente priva di isolamento termico (il citato conduttore dell'alloggio ha dichiarato che non era disponibile di tale soffitta in quanto privo

delle chiavi della porta comune di ingresso al piano sottotetto). Si rileva altresì che l'altezza media interna di tale locale è di molto inferiore a 2,70 m a causa dell'inclinazione del tetto (sul lato opposto alla porta di accesso l'altezza interna di tale soffitta è infatti pari a zero).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.535,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.481,68
Data della valutazione:	13/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 11/09/2024, con scadenza il 11/09/2028, registrato il 03/10/2024 a Torino 4 ai nn. 3110 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 270 Euro al mese.

Si precisa che il sopralluogo all'interno dell'alloggio in oggetto è stato effettuato dallo scrivente, e dal Custode giudiziario nominato, il giorno 21 ottobre 2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia che la porzione di ballatoio fronteggiante l'alloggio in oggetto (che, come indicato nell'allegato regolamento di condominio ricevuto dall'amministratore dello stabile, è di proprietà dell'alloggio medesimo, è gravata da servitù di passaggio a favore dell'immobile adiacente. Con riferimento all'ultima pagina della presente relazione nella quale, tra le varie cose, è indicato che gli "Oneri notarili....a carico dell'acquirente" sono pari a zero, si precisa che con tali "Oneri notarili" non sono da intendersi quelli relativi al trasferimento dell'immobile che invece saranno anche a carico, pro quota, dell'aggiudicatario.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 2312/2024 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a TORINO 1 ai nn. 6181/4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Fg. 1128, Part. 408, Sub. 35.

Richiedente: [REDACTED]

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: € 838,37

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 6.236,97

Millesimi condominiali: 11,10 (mill. di

Ulteriori avvertenze: tutto il complesso)

Considerata l'allegata "Ripartizione Spese Esercizio 1.01.2023 / 31.12.2023"

(trattasi del consuntivo anno 2023) ricevuta dall'amministratore dello stabile, relativamente all'alloggio pignorato, risulta indicata una spesa annuale di 759,04 Euro; nel medesimo documento è altresì indicato un importo da pagare, a carico dell'esecutato, di 483,08 Euro relativo ad intervento di manutenzione straordinaria del cortile (già stato effettuato) ed un debito relativo alle precedenti gestioni di 4.779,02 Euro). In relazione alla "Ripartizione Preventivo Esercizio 1.01.2024 / 31.12.2024", sempre relativamente all'unità immobiliare in oggetto, è indicato un "Totale spese" preventivato di 838,37 Euro. L'importo complessivo a debito dell'esecutato, dall'allegata certificazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, è pari a 6.236,97 Euro. Dalle informazioni ricevute dall'amministratore, sono in previsione lavori di sistemazione del tetto del fabbricato compendiate l'immobile pignorato, che però non sono ancora stati né quantificati né deliberati. Dalla lettura del regolamento di condominio ricevuto dall'amministratore (è stato allegato alla presente relazione e pertanto si rimanda al medesimo per ulteriori dettagli) si evidenziano alcune parti:

Rif. Cap. 1 "Particolarità, vincoli, servitù" :

- Punto "4": "I WC in comune a più lotti sono regolamentati come da tabella allegata. Quando uno dei lotti si sarà creato un servizio all'interno del proprio lotto questo non avrà più diritto all'uso del WC in comune, e tale WC in comune potrà essere soppresso quando i lotti che ne fruiscono avranno un proprio servizio particolare interno. L'area liberata da tale WC potrà essere usfruita in perpetuo dal lotto nel quale esisteva e usufruiva dello stesso. Per i WC sul balcone esterno serventi più lotti, questi quando i lotti serviti avranno un servizio proprio all'interno di ciascun lotto, saranno demoliti a loro spese. In conseguenza di quanto sopra cesseranno le servitù di passaggio per l'accesso agli stessi,



sempreché non precluda l'accesso ai lotti”.

- Punto “10”: “Tutti i singoli tratti di balconata sono di proprietà dei lotti ad essi prospicienti aventi la stessa sigla. Essi sono gravati di servitù di passaggio a favore di quei lotti che necessariamente devono transitarli per accedere ai propri locali e per l'accesso al WC...”.

- Punto “11”: La proprietà dei WC è regolamentata come da tabella allegata. Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione ad essi inerenti saranno a carico dei lotti proprietari”.

Capitolo 6 “Diritti ed obblighi dei condomini sulle cose comuni e particolari”: “Le unità immobiliari costituenti i vari lotti, oltre ad essere adibite ad alloggi di civile abitazione, potranno essere destinate a: studi professionali, uffici di consulenza commerciale, fiscale, assicurativa; uffici privati in genere; attività artigianali; magazzini; laboratori silenziosi, negozi, pubblici esercizi. La locazione dei locali è permessa con i vincoli e le limitazioni di cui sopra...”. Tra i divieti è indicato: (Punto “d”) “...custodire negli alloggi, nelle cantine, balconi ed in qualsiasi luogo sostanze o merci puzzolenti o insalubri, materiali esplosivi od infiammabili, che possano recare pregiudizio allo stabile”. (Punto “e”) “...Destinare gli appartamenti i locali in genere dell'edificio a sanatori, cliniche, agenzie di pegno, sale da ballo, deposito di infiammabili ed esplosivi; a sedi di partiti politici ed organizzazioni sindacali, nonché di farne uso contrario alla decenza ed al buon costume...”. Tra le precisazioni è indicato che “...qualora un condomino rivenda la sua proprietà è tenuto a comunicare all'amministratore, a mezzo lettera raccomandata, il nome, cognome e indirizzo del compratore, impegnandosi a provvedere a saldare le spese risultanti a suo carico in rapporto alla proprietà venduta. Qualora il saldo non venga effettuato dal condomino venditore il nuovo proprietario sarà obbligato al risarcimento di tutte le spese sopportate dall'amministratore.”

Nella “Tabella uso WC” a pag. 20 di tale regolamento è specificato che il WC n. “19” è in uso ai lotti “D/5” ed “E/5”.

Nella Tabella A (Millesimi comproprietà fra tutto il complesso) il lotto “E/5” ha 11,10 millesimi ed il sottotetto n. “3” ha 0,15 millesimi. Nella Tabella B (Millesimi spese fabbricato “A”) il lotto “E/5” ha 20,23 millesimi ed il sottotetto n. “3” ha 0,36 millesimi. Nella Tabella “F” (Millesimi spese scale fabbricato “A”) il lotto “E/5” ha 33,61 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'infrascritto atto di compravendita a rogito notaio Luciano PROST del 19 aprile 1983 - repertorio numero 158687/17280 è il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, riferito alla data di trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/04/1983 a firma di notaio Luciano PROST ai nn. 158687/17280 di repertorio, trascritto il 18/05/1983 a TORINO 1 ai nn. 11040/8629.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 50, Part. 242, Sub. 35 (trattasi dei precedenti identificativi catastali dell'immobile ante la citata variazione catastale d'Ufficio per modifica identificativo / allineamento mappe del 10 aprile 2006).

Con tale atto il sopra generalizzato signor [REDACTED] acquistò l'immobile dal signor [REDACTED].



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

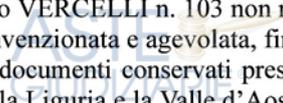
*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1981 fino al 19/04/1983), con atto stipulato il 12/05/1981 a firma di Notaio Alberto ZAMPARELLI ai nn. 112591/14610 di repertorio, trascritto il 01/06/1981 a TORINO 1 ai nn. 15178/11392.

Con tale atto a rogito notaio ZAMPARELLI del 12 maggio 1981 - repertorio numero 112591/14610 il sopra generalizzato signor ██████████ acquistò l'immobile in oggetto dalla ██████████ (con sede in ██████████) - ██████████.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto lo stabile di Corso VERCELLI n. 103 non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. Dalla consultazione dei documenti conservati presso il Tribunale di Torino (Commissariato degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta), il mappale su cui è posto lo stabile compendiante l'immobile in oggetto non compare tra i terreni della città di Torino gravati da uso civico.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 548 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa a sei piani, rilasciata il 03/07/1923

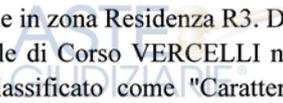
Autorizzazione edilizia N. 2448, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche all'interno dell'alloggio e creazione di servizio igienico., rilasciata il 08/11/1983.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio pignorato



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R3. Dalla consultazione del P.R.G.C. del Comune di Torino, risulta che lo stabile di Corso VERCELLI n. 103 sia posto in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista e sia classificato come "Caratterizzante il tessuto storico".



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva che i dati catastali dell'immobile pignorato indicati nell'infracitato atto di provenienza dell'immobile al debitore (a rogito notaio Luciano PROST del 19 aprile 1983 - repertorio numero 158687/17280) sono quelli ante l'infracitata variazione catastale d'Ufficio per modifica identificativo / allineamento mappe del 10 aprile 2006 (nell'atto sono indicati Fg. 50, Part. 242, Sub. 35).



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

L'edificio di civile abitazione compendiante l'alloggio pignorato, la cui data di inizio costruzione è di molto anteriore al 1° settembre 1967, risulta essere stato edificato a seguito di Permesso di costruire n. 548 rilasciato dal Comune di Torino il 3 luglio 1923. Non è stata reperita alcuna certificazione di abitabilità / agibilità del fabbricato compendiante l'immobile pignorato, cosa peraltro non infrequente



per stabili edificati in epoche piuttosto remote (nella visura per indirizzo effettuata dal CTU presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è presente una pratica di agibilità prot. 1951-2-60054 del 26.10.1951 la quale è tuttavia risultata essere relativa ad un altro fabbricato, posto all'interno, di Corso VERCELLI 103). In relazione alla citata pratica edilizia prot. n. 1983-1-50165 del 26 settembre 1983 (autorizzazione edilizia n. 2448 dell'8 novembre 1983), si osserva che la planimetria allegata alla medesima riporta un bagno interno all'unità immobiliare più stretto di quello reale di circa 30 cm (tale circostanza, secondo l'avviso dello scrivente, può rientrare all'interno delle cosiddette "tolleranze edilizie"). Inoltre, l'altezza interna di tale locale e dell'antibagno è stata rilevata in 2,35 m circa e l'antibagno medesimo è privo di impianto di aerazione forzata a norma di legge (essendo tale altezza interna inferiore a 2,40 m, che è quella minima indicata dalla normativa per i locali accessori, sarà onere dell'aggiudicatario il suo adeguamento, il quale dovrà anche provvedere al predetto impianto di estrazione dell'aria). Dall'esame del progetto originario dello stabile di Corso VERCELLI n.103 (prot. n. 1923-1-476 del 1.01.1923 di cui al citato P.d.C. n. 548 del 3 luglio 1923) risulta inoltre che l'alloggio in oggetto (e anche gli altri del medesimo piano) non abbia l'esistente balconcino lato Corso VERCELLI (che non è neanche indicato sulla planimetria catastale agli atti, risalente al 1939). Inoltre, dalla misurazione della sezione presente nel progetto originario del 1923, risulta un'altezza interna di 3,20 m mentre lo scrivente ha rilevato un'altezza interna nel vano destinato a camera da letto e nel breve corridoio vicino all'ingresso all'immobile di 3,05 m circa (non è stato possibile verificare se fosse presente o meno un ribassamento). Al fine di richiedere la sanatoria delle difformità (sia per l'alloggio in oggetto che per gli altri posti all'ultimo piano) sarà possibile, per mezzo di professionista abilitato incaricato dal Condominio, la presentazione al Comune di Torino (previo rilievo analitico degli immobili, incluso quello pignorato, e restituzione grafica dello stato attuale) di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria (gli oneri da corrispondere al Comune di Torino, che saranno anche pro quota a carico dell'aggiudicatario, non sono stimabili in questa sede, neppure sommariamente, in quanto dipendono dal computo metrico estimativo analitico delle opere irregolari che riguardano anche il prospetto dell'edificio in quanto è attualmente presente una porta finestra per accedere al balconcino in luogo della finestra indicata sul progetto licenziato). E' inoltre consigliabile che il citato professionista incaricato dal Condominio provveda anche a rilevare il resto del fabbricato al fine di "inserire" nella pratica anche eventuali ulteriori difformità non indicate nella presente relazione in quanto non relative all'unità immobiliare pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 1939, oltre a non rappresentare la pianta della soffitta, non è conforme con lo stato di fatto e pertanto sarà onere dell'aggiudicatario (tramite professionista abilitato dallo stesso incaricato) la presentazione all'Agenzia delle Entrate di modello "D.O.C.F.A.". Il costo stimato è di circa ottocento Euro, inclusa la parcella del professionista medesimo.

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 103

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Corso VERCELLI 103, della superficie commerciale di **36,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio in oggetto è posto all'interno di uno stabile di civile abitazione (indicato come Fabbricato "A" nel regolamento di condominio), privo di impianto ascensore, elevantesi su sei piani fuori terra (oltre a piano sottotetto non abitabile e piano cantine). Posto al piano 5° (6°F.T.) ed ente accesso dal ballatoio posto sul lato del cortile, è costituito da ingresso su di un breve corridoio che conduce ad un salottino con area cottura, da una camera e da un bagno. Distinto con la sigla "E/5" nella pianta del relativo piano allegata all'infrascritto regolamento di condominio, ha le seguenti coerenze: alloggio "D/5", cortile, alloggio "F/5", Corso VERCELLI, salvo altri. Quale pertinenza dell'alloggio pignorato, è compreso un locale ad uso deposito (soffitta) posta al piano sottotetto (7°F.T.) dello stabile distinto con il n. "3" (tre) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con atto del notaio MAROCCO in data 15 novembre 1979 - repertorio numero 53746, registrato a Torino il 5 dicembre 1979 al n. 54495 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 14 dicembre 1979 ai numeri 32426/26291. Coerenti: soffitta n. "4" (quattro), corridoio, cortile, salvo altri. Dalla lettura dell'infrascritto atto di provenienza dell'immobile al debitore a rogito notaio Luciano PROST del 19 aprile 1983 - repertorio numero 158687/17280, al medesimo piano quinto (6°F.T.) è compresa la comproprietà in ragione di metà del gabinetto, con accesso dal ballatoio verso il cortile, distinto con il n. "19" (diciannove), in comune con gli alloggi "E/5" - "D/5". Si rimanda tuttavia al paragrafo della presente intitolato "Altre Informazioni per l'Acquirente" ed all'allegato regolamento di condominio (Cap. 1 / "Particolarità, vincoli, servitù") in quanto all'interno dell'alloggio pignorato è stato creato un servizio igienico. Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (6°F.T.), ha un'altezza interna di 3,05 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 408 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Corso VERCELLI n. 103, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. A Variazione per modifica identificativo allineamento mappe del 10.04.2006 Pratica n. TO0156150 in atti dal 10.04.2006 (n. 80523.19/2006). Coerenze: Alloggio "D/5", cortile, alloggio "F/5", corso VERCELLI, salvo altri.
- Anteriormente alla citata variazione catastale d'Ufficio per modifica identificativo allineamento mappe del 10.04.2006 l'immobile era censito al Fg. 50, Part. 242, Sub. 35.





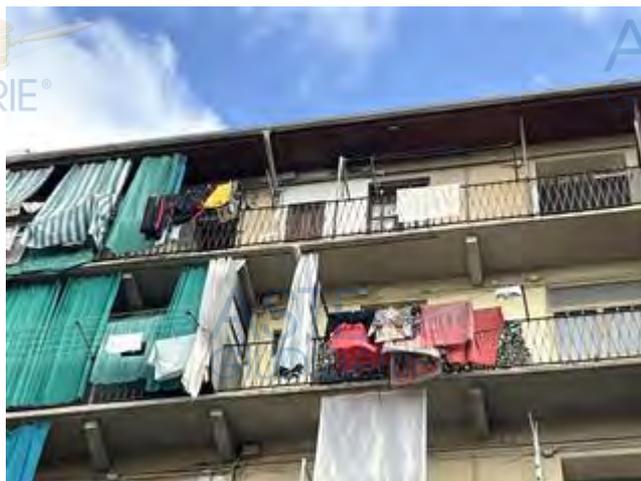
Fronte lato Corso VERCELLI



Androne comune di accesso



Porzione del fronte lato cortile



Porzione del fronte lato cortile



ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso alla scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scala condominiale (prima rampa)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che l'alloggio in oggetto è in condizioni conservative generali assai modeste e tutti gli impianti non sono a norma delle vigenti leggi, al medesimo si accede dal ballatoio attraverso una porta metallica con serratura di tipo semplice (non di sicurezza) e sopra-luce apribile "a vasistass". La pavimentazione del breve corridoio di ingresso e del salottino con area cottura è in piastrelle ceramiche (di tipologia datata) e le murature interne sono in parte intonacate, in parte rivestite in piastrelle (nella zona cottura) ed in parte rivestite con doghe in laminato simil legno. Di fianco all'ingresso è presente un bagno interno cieco (con sanitari, impianti e rivestimenti vetusti), dotato di antibagno (con porta del tipo "a soffietto"), il quale è dotato di lavabo a colonna, vaso w.c., bidet e doccia. Sul lato del Corso VERCELLI, è infine presente una camera avente superficie interna di poco meno di 12 mq. All'interno dell'immobile è presente una caldaia "Vaillant" piuttosto datata per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si evidenzia che tale caldaia dovrà essere prontamente sostituita dall'aggiudicatario in quanto non a norma di legge per essere ubicata all'interno dei locali abitati (del fatto che tale impianto può causare un pericolo per chi abita l'alloggio è stato informato dallo scrivente l'attuale occupante). Non è presente alcun impianto di riscaldamento all'interno dell'alloggio in oggetto ad eccezione di un impianto di climatizzazione di tipo "split" con unità esterna lato ballatoio (anch'esso di tipo vetusto). Non è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo se tali impianti fossero funzionanti poichè non era presente l'energia elettrica (si presume che la corrente mancasse già da qualche tempo in quanto nel bagno cieco era presente una candela per illuminare il vano).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso al ballatoio (la freccia indica l'ingresso all'alloggio pignorato)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta di ingresso all'alloggio pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Salottino con area cottura



Salottino con area cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Camera lato corso VERCELLI



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
Alloggio	35,50	x	100 %	=	35,50
Porzione di ballatoio	2,90	x	30 %	=	0,87
Totale:	38,40				36,37



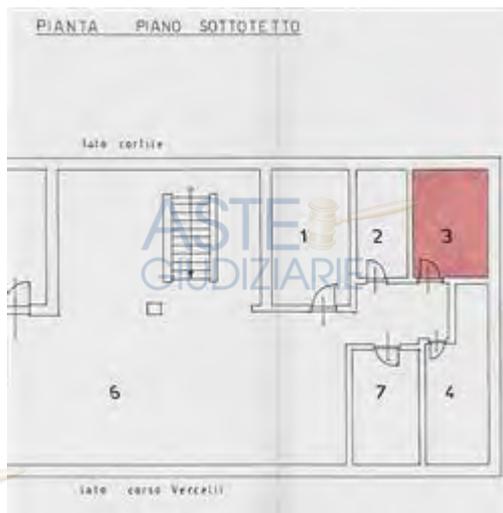


Planimetria esemplificativa dell'alloggio (realizzata dal CTU)

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da un vano posto al 7° piano F.T., identificato con il numero "3" (tre). Tale soffitta confina con: soffitta n. 4 (quattro), corridoio, cortile, salvo altri. In occasione del sopralluogo effettuato, si è constatato che tale soffitta (la cui porta in legno era aperta) era in stato di perdurante abbandono, colma di rifiuti / di materiali di risulta e che la soprastante copertura era in precarie condizioni conservative e completamente priva di isolamento termico (il citato conduttore dell'alloggio ha dichiarato che non era disponibile di tale soffitta in quanto privo delle chiavi della porta comune di ingresso al piano sottotetto). Si rileva altresì che l'altezza media interna di tale locale è di molto inferiore a 2,70 m a causa dell'inclinazione del tetto (sul lato opposto alla porta di accesso l'altezza interna di tale soffitta è infatti pari a zero).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta (porzione di sottotetto non abitabile)	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	7,00				1,75



Estratto della pianta del piano sottotetto (disegno allegato alla citata pratica edilizia Prot. 1983-1-50165 del 26 settembre 1983)



Interno della soffitta n. "3"

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono preliminarmente effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari (sito internet "immobiliare.it") e si sono prese in esame le allegate quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024 - Semestre 1 - Zona "Semicentrale / PALERMO" - codice zona "C10" - microzona catastale n. "21"); per le "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "Normale" è indicato un Minimo di 700 Euro/mq ed un Massimo di 1.050 Euro/mq. Successivamente, è stata calcolata una superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 38,12 mq (pari a 35,5 mq dell'alloggio + (30% di 2,9 mq) della porzione di ballatoio fronteggiante l'alloggio + (25% di 7 mq) della soffitta, non considerando le porzioni con altezza interna minore di 1,5 metri). Si evidenzia che la predetta superficie commerciale di 35,5 mq relativa all'alloggio è SUPERIORE alla cosiddetta superficie "calpestabile" in quanto comprende la superficie delle tramezzature interne, quella della muratura perimetrale lato strada (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e la quota di un mezzo della superficie della muratura posta verso il ballatoio (quest'ultimo, come già indicato, è gravato da servitù di passaggio a favore dell'alloggio adiacente). In relazione al balconcino lato Corso VERCELLI dell'alloggio, rimandando al paragrafo sulla regolarità edilizia, non è stato prudenzialmente considerato nel suddetto processo estimativo poiché irregolare. Per la stima del valore dell'immobile, preso in esame il mercato immobiliare di zona e le citate quotazioni, si è proceduto prendendo come valore base di riferimento 900 Euro/mq di superficie commerciale. Al medesimo, tenendo anche in conto le caratteristiche dell'immobile e dello stabile, si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche dello stabile e sue condizioni manutentive / assenza di impianto ascensore: 0,80
- Condizioni di manutenzione dell'alloggio: 0,80
- Regolarità edilizia dell'alloggio: 0,80
- Stato occupativo: 1 (alloggio occupato da conduttore con contratto di locazione registrato posteriormente al pignoramento e pertanto, salvo diverse decisioni dell'Ill.mo Signor G.E., considerato NON opponibile alla presente procedura e pertanto considerato dallo scrivente NON opponibile all'aggiudicatario)



Valori inferiori ad 1 indicano un deprezzamento rispetto al predetto valore base di riferimento; superiori ad 1, un apprezzamento.

Moltiplicando i predetti, si ottiene un coefficiente globale (che porta ad una riduzione del predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) di 0,512.

Moltiplicando il suddetto coefficiente globale per il citato valore di riferimento, si ottiene il valore di stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia:

$0,512 \times 900 \text{ Euro/mq} = 460,80 \text{ Euro/mq}$. Tale valore viene arrotondato a 460 Euro/mq (Stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa).

Da cui: $460 \text{ Euro/mq} \times 38,12 \text{ mq} = 17.535,20 \text{ Euro}$ (stima complessiva dell'immobile pignorato)

Si precisa che il parametro della superficie commerciale ha comunque costituito, ai fini della presente relazione, un mero strumento di calcolo per giungere ad una stima di valore dell'immobile che è da intendersi "a corpo" e non "a misura" e nello stato di fatto e di diritto urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova. Si evidenzia che l'aggiudicatario non potrà godere di alcuna garanzia per eventuali vizi / difetti dell'immobile in oggetto (Rif. Art. 2922 comma 1 del Codice Civile: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,37	x	460,00	=	16.730,20
Valore superficie accessori:	1,75	x	460,00	=	805,00
					17.535,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.535,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.535,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	36,37	1,75	17.535,20	17.535,20
				17.535,20 €	17.535,20 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.535,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 1.753,52**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 300,00

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

€. 15.481,68

data 13/01/2025



il tecnico incaricato
Alessandro Boccardo

