



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 851/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa ALOJ Nicoletta



CUSTODE:

Avv. Passarelli Adele Teresa



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Valter Bosso

CF:BSSVTR56B10G674K

con studio in PINEROLO (TO) VIA MARIO BASSINO 47 - ABBADIA ALPINA

telefono: 0121378565

email: valterbosso@libero.it

PEC: archistudiov.bosso@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 851/2023

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLEGNO Via Venaria 27 scala C, quartiere Oltredora, della superficie commerciale di **91,56** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa oggetto di procedura è parte del palazzo condominiale edificato a sette piani fuori terra negli anni ottanta del novecento dalla _____, in area ricadente nell'allora Piano di Zona legge 167 (P.E.E.P.).

L'**edificio**, edificato lungo la Via Venaria, è **destinato all'uso residenziale**; il palazzo è attualmente interessato da intervento di riqualificazione edilizia e di efficientamento energetico con finanziamento superbonus 110% (cessione del credito).

L'**appartamento** in interesse, posto al **secondo piano (III° f.t.)** dell'edificio condominiale, è libero su due lati prospettando verso sud-est sulla Via Venaria e a nord-ovest sull'area interna sistemata a giardino condominiale.

Il bene immobiliare pignorato comprende:

appartamento al II° piano (III° f.t.) con cantina pertinenziale al piano terra (I° f.t.).

Coerenze:

coerenze appartamento: scala condominiale e unità immobiliare di diversa ditta, aria su Via Venaria, altra unità immobiliare di diversa ditta, aria su area interna sistemata a giardino condominiale.

coerenze cantina pertinenziale posta al piano terra (I° f.t.): corridoio comune, corridoio comune, locale cantina di diversa proprietà, locale cantina di altra proprietà.

L'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con scheda planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 03/12/1986. (Allegato 4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (III° f.t.), scala C, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 404 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via Venaria n. 27 scala C, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 14/11/1992 Var. Classamento (n. 15658/1992); 15/11/1993 Var. Classamento (n.10000.1/1993); 11/08/2003 Var. Toponomastica prat. 735038 (n.57825.1/2003). (All n. 3)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2022.



A.I cantina.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,56 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,31 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.800,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.800,00
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risulta occupato dai debitori coniugi *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** , con le loro figlie *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** . (All. 1a)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le **formalità** elencate al successivo cap. 4.2 colpiscono il bene sottoposto alla procedura esecutiva (unità immobiliare censita al Fg. 4 n. 404 sub. 83) e pertanto saranno da cancellare totalmente.

Le **cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario; per la trascrizione dell'atto di pignoramento** gli oneri di cancellazione si quantificano in €294,00, comprensivi di imposta ipotecaria (€200,00), imposta di bollo (€59,00) e tassa ipotecaria (€ 35,00); **per le iscrizioni di ipoteca** (iscrizione di ipoteca legale e ipoteca giudiziale) gli oneri di cancellazione si quantificano in: 0,5% applicato al minor importo tra il totale valore di ipoteca e il prezzo di vendita all'asta del bene, a cui si aggiunge la tassa ipotecaria pari a € 35,00 (informazioni fornite dalla Conservatoria del Servizio Pubblicità Immobiliare).

Dall'indagine di perizia è stata verificata l'inesistenza di pesi pubblici gravanti sull'immobile pignorato; non sono inoltre emersi vincoli connessi con la tutela del patrimonio storico artistico esistente. Non sussistono vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata (con atto rogito notaio De Leo Roberto del 08/11/2010 rep. 155413/28855 il Comune di Collegno cedette ai sigg. i diritti reali pari a 1/2 ciascuno di proprietà dell'area).

Il bene pignorato non risulta essere interessato da altri procedimenti giudiziari oltre al procedimento esecutivo di cui si tratta.

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 17/10/2011 a firma di notaio Sindona Sergio ai nn. 72876/24896 di repertorio, iscritta il 25/10/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 43005/8377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 258.000,00.

Importo capitale: 172.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/09/2018 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 9956/2018 di repertorio, iscritta il 26/07/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 32473/5797, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9.000,00.

Importo capitale: 1.647,03.

Ipoteca iscritta sulla base del Decreto Ingiuntivo 9956/2018 del Giudice di pace di Torino, emesso in causa R.G. 15435/2018 il 17/08/2018.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 23721/2023 di repertorio, trascritta il 21/12/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 52547/39872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili.

(Allegato n. 5)

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: € 2.325,89

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.447,64

Millesimi condominiali: 11,46

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento alla ripartizione delle spese di gestione condominiale, secondo i rendiconti forniti dall'Amministrazione pro tempore dello stabile sig. *** DATO OSCURATO *** , alla data di deposito della presente perizia le spese condominiali imputate alla parte esecutata *** DATO OSCURATO *** contengono:

CONSUNTIVI:

Esercizio gestione ordinaria 2022

Totale spese = €2.680,89 (suddivise in: riscaldamento quota fissa €336,86; riscaldamento consumo individuale €976,58; spese generali €874,49; ascesore €104,97; acqua €387,99).





Debito spese ordinarie esercizi precedenti all'anno 2022 = €- 495,06

Versamenti effettuati = €1.565,74

Debito residuo a congruaglio anno 2022= €- **1.115,15**.

Esercizio gestione ordinaria 2023

Totale spese = €**2.325,89** (suddivise in: riscaldamento quota fissa €290,47; riscaldamento consumo individuale €553,88; spese generali €897,02; ascensore €154,44; acqua €430,08).

Debito spese ordinarie esercizi precedenti all'anno 2023 = €- 1.115,15

Versamenti effettuati = €3.448,20

Debito residuo a congruaglio 2023 = €**0,00**

Credito 2023 = €**+7,16**

PREVENTIVI:

Esercizio gestione ordinaria 2024

Totale spese previste = €2.423,22.

Credito 2023 = €**+7,16**

Rimane da versare 2024 = €2.416,06.

Versamenti da effettuare con scadenza: 06/2024 (€345,00); 07/2024 (€345,00); 08/2024 (€345,00); 09/2024 (€345,00); 10/2024 (€345,00); 11/2024 (€345,00); 12/2024 (€345,00).

Versamenti effettuati alla data di perizia 4 rate di 7(rate da giugno a settembre)= €1.380,00

Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia = €0,00

SPESE STRAORDINARIE gestione 2016 - 2017

Totale spese per lavori per contabilizzazione di calore con installazione dei contabilizzatori di calore individuali e contatori acqua fredda individuali = €1.647,03.

Versamenti effettuati = €0,00

Totale spese scadute ed insolute alla data della perizia = €- **1.647,03**.

SPESE STRAORDINARIE gestione 2021 - 2022

Rate finanziamento per lavori straordinari di efficientamento energetico periodo 01/07/2021 - 31/12/2022 = €595,33.

Versamenti effettuati = €0,00

Totale spese straordinarie 2021-2022 scadute ed insolute alla data della perizia = €- **595,33**.

SPESE STRAORDINARIE gestione 2023 - 2024

Spese legali e tecniche - consuntivo al 31/12/2023 = €236,13

Versamenti effettuati = €0,00

Rate di ammortamento finanziamento per lavori straordinari (rifacimento tetto) dal 01/01/2023 al settembre 2024 = €46,15 mensili x 21 = 969,15.

Versamenti effettuati = €0,00

Totale spese straordinarie 2023-24 scadute ed insolute alla data della perizia = €- **1.205,28**

Totale spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia = €- 3.447,64 (€1.647,03 + €595,33 + €1.205,28).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino
2- è emerso che al 21/12/2023, data della Trascrizione dell' Atto di Pignoramento, l'immobile censito





a C.F. Comune di Collegno (TO) Fg. 4 n.° 404 sub. 83 risultava essere in proprietà ai sigg.

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2;
- *** DATO OSCURATO *** nata *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

Dalle verifiche ipocatastali effettuate si riscontra che il **primo atto tra vivi anteriore al ventennio** è l'atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia rogito notaio Reviglione Paolo del 24/10/2003 rep.11011/8268, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 11/11/2003 ai nn. 51193/34395, con il quale la *** DATO OSCURATO *** assegna alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** il diritto della proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dell'unità immobiliare in interesse Fg. 4 n.° 404 sub. 83.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà , in forza di Atto di Compravendita (dal 17/10/2011), con atto stipulato il 17/10/2011 a firma di notaio Sindona Sergio ai nn. 72875/24895 di repertorio, trascritto il 25/10/2011 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 43004/27774.

Nella Sez. D della Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita è riportato: " La vendita ha compreso altresì la quota di comproprietà delle parti comuni della casa, considerate tali dalla Legge e come specificato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Paolo Reviglione di Torino in data 17/10/2003, rep. n. 10959/8221, registrato a Torino il 22/10/2003, trascritto a Torino II in data 07/11/2003 ai nn. 50658/34034, che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere e di accettare, obbligandosi ad osservarlo ed imporne l'osservanza ai propri aventi causa, in particolare per quanto concerne la ripartizione millesimale della proprietà e delle spese. Sono stati compresi nella trascrivenda vendita diritti in base alla tabella millesimale inserita nel citato Regolamento di Condominio sul piano di copertura censito al N.C.E.U. al Fg. 4, mappale 455 sub. 103, Via Venaria , piano 2, categoria D/8."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà , in forza di Atto di Compravendita (dal 17/10/2011), con atto stipulato il 17/10/2011 a firma di notaio Sindona Sergio ai nn. 72875/24895 di repertorio, trascritto il 25/10/2011 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 43004/27774.

Nella Sez. D della Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita è riportato: " La vendita ha compreso altresì la quota di comproprietà delle parti comuni della casa, considerate tali dalla Legge e come specificato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Paolo Reviglione di Torino in data 17/10/2003, rep. n. 10959/8221, registrato a Torino il 22/10/2003, trascritto a Torino II in data 07/11/2003 ai nn. 50658/34034, che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere e di accettare, obbligandosi ad osservarlo ed imporne l'osservanza ai propri aventi causa, in particolare per quanto concerne la ripartizione millesimale della proprietà e delle spese. Sono stati compresi nella trascrivenda vendita diritti in base alla tabella millesimale inserita nel citato Regolamento di Condominio sul piano di copertura censito al N.C.E.U. al Fg. 4, mappale 455 sub. 103, Via Venaria , piano 2, categoria D/8."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà dell'area (fino al 08/11/2010).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà superficaria - in regime di comunione legale dei beni , in forza di Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa e a responsabilità limitata " (TO) (dal 24/10/2003 fino al



17/10/2011), con atto stipulato il 24/10/2003 a firma di notaio Reviglione Paolo ai nn. 11011/8268 di repertorio, trascritto il 11/11/2003 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 51193/34395.

Nella Nota di Trascrizione Sez. D è riportato: "Si precisa che: - Il soggetto contro è la "Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa e a responsabilità limitata (

Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa e a responsabilità limitata"; il soggetto a favore è coniugata in regime di comunione legale con il signor

e' stata compresa nell'assegnazione che si trascrive una quota di comproprietà superficiaria in base alla tabella millesimale inserita al Regolamento di Condominio di cui infra sul piano di copertura censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Collegno al Foglio 4 mappale 455 sub. 103 in Via Venaria piano 2 Cat. D/8. L'assegnazione che si trascrive è stata convenuta a corpo, con trasferimento degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, incluse le parti comuni e di uso comune.... L'assegnazione che si trascrive è stata fatta ed accettata sotto la stretta osservanza : A) della Convenzione Edilizia stipulata con l'atto a rogito notaio Alfredo Restivo in data 14/10/1981, rep. n. 133563/6552, registrata a Torino il 02/11/1981 al n. 45049, nel testo che si trascrive modificato con i succitati atti rogito notaio Alfredo Restivo in data 26/07/1984 rep. n. 155984/9299 registrato a Torino il 10/08/1984 al n. 48687 e rogito notaio Paolo Reviglione in data 04/10/2001 rep. n. 7713/5586 registrato a Torino il 16/10/2001 al n. 4321 che la parte assegnataria...ha dichiarato di ben conoscere ...ed accettare incondizionatamente subentrando nella posizione giuridica della Cooperativa assegnante relativamente ai diritti, oneri ed obblighi da essa nascenti ... "

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà dell'area, in forza di Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 08/11/2010 fino al 17/10/2011), con atto stipulato il 08/11/2010 a firma di notaio De Leo Roberto ai nn. 155413/28855 di repertorio, trascritto il 23/11/2010 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 46866/29958.

Nella Sez. D della Nota di Trascrizione dell'Atto di cessione si legge: "Si precisa che il terrazzo di copertura del fabbricato ad uso autorimesse private adibito a parcheggio, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella 455 sub. 103, spettante in proprietà superficiaria ai titolari degli alloggi facenti parte del fabbricato di civile abitazione, in conseguenza dell'atto in oggetto risulta in piena proprietà per complessivi 538,21 millesimi dei signori ..." (a seguire sono riportati i nominativi degli assegnatari degli alloggi fra i quali

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà dell'area, in forza di Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 08/11/2010 fino al 17/10/2011), con atto stipulato il 08/11/2010 a firma di notaio De Leo Roberto ai nn. 155413/28855 di repertorio, trascritto il 23/11/2010 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 46866/29958.

Nella Sez. D della Nota di Trascrizione dell'Atto di Cessione si legge: "Si precisa che il terrazzo di copertura del fabbricato ad uso autorimesse private adibito a parcheggio, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella 455 sub. 103, spettante in proprietà superficiaria ai titolari degli alloggi facenti parte del fabbricato di civile abitazione, in conseguenza dell'atto in oggetto risulta in piena proprietà per complessivi 538,21 millesimi dei signori ..." (a seguire sono riportati i nominativi degli assegnatari degli alloggi fra i quali

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Collegno estese anche ai nominativi degli aventi causa dei debitori, risultano tre pratiche registrate in interesse.

Le pratiche riguardano gli atti autorizzativi rilasciati alla *** DATO OSCURATO *** per la costruzione, negli anni 1981-1984, dell'edificio in area ricadente nell'allora piano di zona legge 167



(P.E.E.P.) - lotto A, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte. (All. 10)

Presso l'Archivio Edilizio non risultano depositate pratiche edilizie riguardanti nello specifico l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **223/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di 2 fabbricati a 7 piani f.t.", presentata il 20/05/1981 con il n. 142 di protocollo, rilasciata il 16/11/1981 con il n. 223 di protocollo, agibilità del 16/03/1984 con il n. 16 di protocollo.

La Concessione Edilizia è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Collegno vista la deliberazione del C.C. n.° 210 del 25/06/1981 di approvazione dello schema di Convenzione Edilizia per la cessione del diritto di superficie alla Cooperativa I , rogito notaio Restivo del 14/10/1981 rep. n. 133563/6552. Gli edifici assentiti da tale atto autorizzativo sono stati realizzati in area ricadente nell'allora piano di zona legge 167 (P.E.E.P.) - lotto A.

Concessione Edilizia N. **197/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Variante alla C.E. n.° 223/81 per costruzione edifici 2 e 4 lotto A p.d.z. 167", presentata il 16/06/1982 con il n. 327 di protocollo, rilasciata il 09/08/1982 con il n. 197 di protocollo

Concessione Edilizia N. **12/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Variante alla C.E. n.° 223/81 e n.° 197/82 per costruzione di 2 fabbricati a 7 piano f.t.", presentata il 13/12/1983 con il n. 771 di protocollo, rilasciata il 31/01/1984 con il n. 12 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.° 10-9436 del 26/05/2003 pubblicata sul B.U.R. n.° 23 del 05/06/2003; D.C.C. n.° 93 del 18/09/2003; l'immobile ricade in zona quartiere Oltredora in ambito normativo "Case Alte". Norme tecniche di attuazione ed indici: l'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. definisce l'ambito normativo "Case Alte" come " i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale: le case." I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nelle N.T.A., specificatamente nella Scheda Quartiere Oltredora - ambito normativo "Case Alte": Indice fondiario If = 1,3 mq/mq; Rapporto di copertura Rc = 0,30 mq/mq; numero massimo di piani f.t = 7, altezza massima = 22 m. (All. 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Accertato lo stato di fatto dell'unità abitativa pignorata con accesso diretto al bene nel sopralluogo del 12/09/2024, acquisita la planimetria catastale dell'immobile depositata al Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Torino, e con espresso riferimento ai documenti progettuali reperiti presso il Comune di Collegno (TO), sul punto **regolarità edilizia** e sotto il profilo **regolarità catastale** si riscontra che **l'unità nello stato in essere si presenta conforme**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso
Pagina 9 di 18





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLEGNO VIA VENARIA 27 SCALA C, QUARTIERE OLTREDORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO Via Venaria 27 scala C, quartiere Oltredora, della superficie commerciale di **91,56** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa oggetto di procedura è parte del palazzo condominiale edificato a sette piani fuori terra negli anni ottanta del novecento dalla Cooperativa Edilizia , in area ricadente nell'allora Piano di Zona legge 167 (P.E.E.P.).

L'**edificio**, edificato lungo la Via Venaria, è **destinato all'uso residenziale**; il palazzo è attualmente interessato da intervento di riqualificazione edilizia e di efficientamento energetico con finanziamento superbonus 110% (cessione del credito).

L'**appartamento** in interesse, posto al **secondo piano (III° f.t.)** dell'edificio condominiale, è libero su due lati prospettando verso sud-est sulla Via Venaria e a nord-ovest sull'area interna sistemata a giardino condominiale.

Il bene immobiliare pignorato comprende:

appartamento al II° piano (III° f.t.) con cantina pertinenziale al piano terra (I° f.t.).

Coerenze:

coerenze appartamento: scala condominiale e unità immobiliare di diversa ditta, aria su Via Venaria, altra unità immobiliare di diversa ditta, aria su area interna sistemata a giardino condominiale.

coerenze cantina pertinenziale posta al piano terra (I° f.t.): corridoio comune, corridoio comune, locale cantina di diversa proprietà, locale cantina di altra proprietà.

L'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con scheda planimetrica redatta dal geom. *** DATO OSCURATO *** , presentata all'U.T.E di Torino in data 03/12/1986. (Allegato 4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (III° f.t.), scala C, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 404 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via Venaria n. 27 scala C, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 14/11/1992 Var. Classamento (n. 15658/1992); 15/11/1993 Var. Classamento (n.10000.1/1993); 11/08/2003 Var. Toponomastica prat. 735038 (n.57825.1/2003). (All n. 3)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2022.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i

tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso
Pagina 11 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**appartamento** al piano secondo (III° f.t.) si compone di ingresso, cucina-pranzo, tre camere, bagno, locale lavanderia e un balcone (su area giardino condominiale).

Completa il bene il locale **cantina** pertinenziale sito al piano terra dell'edificio.

L'unità immobiliare presenta uno stato manutentivo ed impiantistico in buono stato di efficienza; l'impianto di riscaldamento a gas metano è centralizzato con terminali radianti in alluminio, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria l'appartamento in interesse si avvale di

tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso

Pagina 12 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

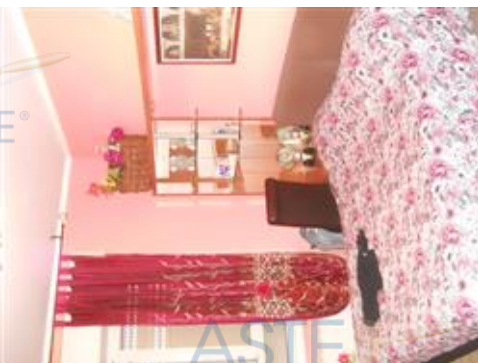
approvvigionamento autonomo con scaldacqua murale a gas metano.

I locali costituenti l'unità abitativa hanno caratteristiche dimensionali riportate nella tabella Allegato 6 e nella pianta Allegato 8 a cui si rimanda.

I dati della consistenza dell'unità residenziale, valutati con riguardo ai criteri di misurazione definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono riassunti nella tabella Allegato 7 a cui si rimanda. La superficie interna netta dell'unità misura mq 76,20 per i locali abitativi, a cui si aggiungono mq 9,15 di balcone verso area giardino condominiale; la cantina pertinenziale al piano interrato misura mq 5,80. La **superficie commerciale** (SUP) dell'unità abitativa, conteggiata assumendo gli indici mercantili di destinazione secondo Norma UNI 10750, risulta pari a **mq 92,87 complessivi** (mq 91,56 appartamento, mq 1,31 locale cantina accessorio).

La pianta dell'unità abitativa, rilevata nel sopralluogo effettuato in data 12/09/2024, è riportata nell'Allegato 8; la documentazione fotografica dell'unità pignorata è riportata nell'Allegato 11.

Non è stato reperito per il bene pignorato valido Attestato di Prestazione Energetica.



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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	8,80	x	100 %	=	8,80
cucina - pranzo	30,60	x	100 %	=	30,60
camera	12,90	x	100 %	=	12,90
camera	12,45	x	100 %	=	12,45
camera matrimoniale	16,45	x	100 %	=	16,45
locale lavanderia	2,80	x	100 %	=	2,80
bagno	5,05	x	100 %	=	5,05
balcone verso area a giardino condominiale	10,05	x	25 %	=	2,51
Totale:	99,10				91,56

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,55	x	20 %	=	1,31
Totale:	6,55				1,31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso

Pagina 15 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Aspetto economico da stimare e scelta del procedimento di stima.

La stima elaborata è basata sugli **Standard Valutativi Internazionali (IVS)**.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come *"Il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, **il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per confronto diretto Market Approach o metodo del confronto di mercato (comparativo) con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (SUP)**, confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Valore di Mercato del bene.

L'immobile in interesse è ubicato nel **quartiere Oltredora** del Comune di Collegno (TO), in un ambito urbano che, situato oltre il fiume Dora di fronte al centro storico, è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale ma eterogeneo nella composizione: ad una lottizzazione degli anni 70 di villette uni e bifamiliari su lotto con giardino, nominato Villaggio Fiorito, si affiancano infatti edifici alti e anonimi sorti negli anni ottanta del secolo scorso all'interno di un piano di edilizia economica popolare e abitualmente riconosciuti come "le case della legge 25"; fra tali edifici si annovera il condominio di cui l'unità in interesse è parte.

Il quartiere è definito a nord dalla tangenziale di Torino, a ovest dai confini amministrativi del Comune di Pianezza, sui rimanenti lati dal parco Dora e dal fiume che verso sud forma un'ampia ansa pianeggiante. La via Venaria, che costeggia l'edificio a est e sulla quale prospetta il condominio in cui è sita l'unità pignorata, collega la tangenziale e la statale 24 con il ponte sulla Dora: unica via di accesso alla città, serve tutto il traffico in entrata e in uscita da Collegno. (rif. N.T.A. del P.R.G.C.).

L'unità abitativa pignorata appartiene, per la tipologia costruttiva e per le condizioni intrinseche, al segmento immobiliare delle abitazioni con caratteristiche costruttive di tipo economico; la SUP (superficie commerciale) del bene risulta pari a **mq 92,87** complessivi (mq 91,56 appartamento, mq 1,31 locale cantina accessorio).

In fase di analisi estimativa sono state considerate sia le condizioni intrinseche dell'immobile (età di costruzione, stato di conservazione e livello manutentivo, presenza di dotazione impiantistica), che quelle estrinseche (posizione dell'edificio nell'ambito territoriale cittadino, contesto urbanistico d'intorno).

tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso

Pagina 16 di 18





L'analisi del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato il bene, ha permesso di individuare per l'appartamento in interesse quali elementi di connotazione positiva:

- due arie, di cui una rivolta verso area a giardino condominiale;
- ampio locale cucina - pranzo;

ed elementi di connotazione negativa:

- riscaldamento centralizzato.

Il valore di stima nelle condizioni di attualità è ottenuto con l'espressione

$$V = p * S$$

dove

p = valore dell'unità parametrica ottenuto da indagini di mercato su beni comparabili;

S = quantità parametrica (superficie commerciale SUP).

Il **valore dell'unità parametrica** emerso dall'indagine di mercato di zona nell'ambito del segmento immobiliare di appartenenza e condotta attraverso la ricerca di comparabili compravenduti in un recente arco temporale, è valutato pari a **1.150,00 €/mq**, valore assunto rispetto a comparabili in stato conservativo di normale efficienza (Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare della Città di Collegno).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,56	x	1.150,00	=	105.294,00
Valore superficie accessori:	1,31	x	1.150,00	=	1.506,50
					106.800,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.800,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.800,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (**market value**), inteso secondo l'IVS come *"Il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, il **procedimento adottato per la valutazione** dell'immobile pignorato è **quello per confronto diretto (comparativo) Market Approach con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (SUP)**, confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Città di Collegno, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare Città di Collegno

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;

tecnico incaricato: Arch. Valter Bosso

Pagina 17 di 18





- 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	91,56	1,31	106.800,50	106.800,50
				106.800,50 €	106.800,50 €

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

€ 0,00

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

€ 106.800,50

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

Riduzione per arrotondamento:

€ 0,50

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

€ 106.800,00

data 04/10/2024



il tecnico incaricato
Arch. Valter Bosso

