



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 891/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO IN TORINO CORSO TARANTO 159 SC. 2, 4 6 E 8



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

D.ssa Marongiu Ester



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 10/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLO BARTOLINI GEOMETRA



CF: BRTPLA74S07C722W

con studio in CIRIE' (TO) via san maurizio 6

telefono: 0119206050

fax: 0119206050

email: info@studio-bartolini.eu

PEC: paolo.bartolini@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 891/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Corso Taranto 159 int.6, quartiere M19, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona Regio Parco appartamento al piano 4° (5° f.t.) di stabile senza ascensore, composto di ingresso su soggiorno, cucinino, due camere, bagno, balcone e balcone verandato; completa la proprietà una cantina al piano interrato.

L'appartamento è libero su due lati ed è accessibile da pianerottolo interno al vano scale.

La cantina è accessibile da corridoio comune.

Si rinvia alla sezione del giudizio di conformità per una migliore comprensione del bene e delle criticità relazionate.

L'atto del pignoramento riporta l'estensione al bene immobile con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - 5° f.t., interno int. 6, ha un'altezza interna di 3 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1133 particella 17 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 708,84 Euro, indirizzo catastale: CORSO TARANTO N. 159 Interno 6 , piano: Piano 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica identificativo catastale in data 06.11.2013 pratica TO0463672 in atti dal 06.11.2013
Coerenze: Da nord in senso orario. Alloggio: interno di Corso Taranto, altra u.i., cortile, altra u.i. Cantina: terrapieno, altra u.i., corridoio, altra u.i.
Si allega visura catasto fabbricati storica (cfr. doc. 15).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.130,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.310,63
Data della valutazione:	10/10/2022

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 22/11/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 23/11/2021 a AGENZIA ENTRATE TORINO 2 ai nn. 8834 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data

antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000 €ANNO. Il conduttore ha riferito di abitare l'immobile ad uso abitativo unitamente alla moglie *** DATO OSCURATO *** ed alla figlia minorenni *** DATO OSCURATO *** tutti residenti presso l'unità pignorata.

Si allega copia dell'interrogazione in AE (cfr. doc. 1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'esperto ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria di verifica a nome del soggetto esecutato a tutto il 06.10.2022 da cui ha potuto verificare l'assenza di iscrizione e trascrizione nuove formalità. Si allega esito dell'interrogazione (cfr. doc. 16).

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 **giudiziale**, iscritta il 02/08/2019 a Torino 1 ai nn. 33708/5486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo atto Tribunale di Torino del 28.03.2019 n. rep. 3180.

Importo ipoteca: 18000,00 €

Importo capitale: 11576,98 €

La formalità è riferita solamente a bene oggetto del presente pignoramento..

A seguito dell'aggiudicazione la formalità andrà cancellata integralmente. Si allega copia della formalità (cfr. doc. 3).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/03/2022 a Torino 1 ai nn. 8294/6062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a bene oggetto del presente pignoramento..

A seguito dell'aggiudicazione la formalità andrà cancellata integralmente. Si allega copia della formalità (cfr. doc. 2)

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:	€ 2.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 21.310,36



Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

In data 14/07/2022 l'amministrazione studioVigiano ha comunicato a mezzo mail (cfr. doc. 13) una posizione debitoria a carico dell'u.i. pignorata pari a quanto di seguito riportato sinteticamente:

Riscaldamento:

- consuntivo fino alla stagione 2020/2021: €9.279,97
- preventivo stagione 2021/2022: €1.563,27
- integrazione spese: €316,52

Spese ordinarie:

- consuntivo fino alla stagione 2021: €8.080,56
- preventivo stagione 2022: €1.243,84
- integrazione fondo spese: €826,20

Per totali €21.310,36

Si riporta l'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile secondo cui: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'unità immobiliare è individuata con il n. 179 all'interno della regolamentazione condominiale depositata con atto rogito notaio Luigi Musso rep. 50321 del 27/10/1993 reg. a Torino il 05/11/1993 al n. 30697 (cit. fonte Decreto di Trasferimento trascritto in data 21.12.2015 all'odierno esecutato di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 1218/11). Secondo il regolamento di condominio ex art. 1 la palazzina del n. 159 int. 2,4 6 e 8 costituisce il Lotto LVII° del comprensorio generale composto dagli ulteriori fabbricati in Torino Corso Taranto 161 e 163 (Lotto LIV°), Corso Taranto 159 int. 1,3, 5 e 7 (Lotto LVI°), Corso Taranto 153, 155 e 157 (Lotto LV°), via Ancina 50 e 52 (Lotto LI°), via Botticelli 150, 152 e 154 (Lotto LII°) e via Botticelli 166, 168 e 170 (Lotto LIII°). Il Lotto LVII° partecipa alle spese del comprensorio con le seguenti quote: m/m 167 Tabella 1 e m/m 375 Tabella 3.

**27,54 mill di
proprietà, 151,92
mill. di scale e 205
mc. di
riscaldamento**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO (dal 16/12/2015), trascritto il 21/12/2015 a TORINO 1 ai nn. 41691/30030.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente pignoramento..

Si allega copia della nota di trascrizione in atti (cfr. doc. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1993 fino al 21/07/2004), con atto stipulato il 29/11/1993 a firma di NOTAIO EMMA ROSANI ai nn. 670653/8562 di repertorio, trascritto il 22/12/1993 a TORINO 1 ai nn. 29124/19335.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente pignoramento..

Soggetto venditore: CITTA' DI TORINO - L'u.i. è riportata in atto nel suo vecchio identificativo catastale Fg. 26 n. 153 sub. 29. Si allega copia della nota di trascrizione dell'atto (cfr. doc. 6).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2004 fino al 15/12/2015), con atto stipulato il 22/07/2004 a firma di NOTAIO QUIRICO Mario ai nn. 52914/20605 di repertorio, trascritto il 26/07/2004 a TORINO 1 ai nn. 36547/22808.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente pignoramento..

La nota di trascrizione riporta gli estremi catastali dell'u.i. nel vecchio identificativo Fg. 26 n. 153 sub. 29. Si allega copia della nota di trascrizione (cfr. doc. 5).



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo la comunicazione ricevuta dal Dipartimento Servizi Interni a mezzo mail del sig. Vincenzo Cicirello in data 25.05.2022 (cfr. doc. 7) l'edificio in cui è sita l'u.i. oggetto del presente pignoramento sarebbe stato costruito dalla Città di Torino quale Casa Municipale di abitazione in Corso Taranto (Lotto LIV°) a seguito di Deliberazione della Giunta Municipale in data 16.01.1959; si segnala che l'informazione ricevuta non risulta collimante con quanto riportato nel Regolamento di Condominio dove viene riferito che il comprensorio di Corso Taranto, n. 159 int. 2, 4, 6 e 8 è identificato come Lotto LVII° mentre il Lotto LIV° è inerente ad altro stabile meglio sito in Corso Taranto, 161 (cfr. doc. 8 Reg. di Condominio all'art. 1).

Nonostante le numerose interpellazioni presso la Città di Torino Settore Patrimonio, Settore Divisione Edilizia e Area Edilizia Residenziale Pubblica nonché presso l'A.T.C. Amministrazioni Torino non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni utili ad indicare gli estremi dei titoli edilizi ed eventuali convenzioni edilizie riferibili alla costruzione dell'edificio.

A seguito della lettura dell'atto di compravendita ultraventennale e del Decreto di Trasferimento del 2015 a favore dell'esecutato è possibile riferire che l'edificio è inserito nel quartiere denominato M19.

L'edificio compendiate l'u.i. pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Non sono state individuate sul portale EdificaTO ulteriori procedimenti-pratiche edilizie riferibili all'u.i. in esame.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione in sanatoria N. **86/11/45100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di balcone in veranda, presentata il 11/09/1986 con il n. 86/11/45100 di protocollo.

Sulla piattaforma di consultazione EDIFICATO risulta il seguente stato del procedimento "INCOMPLETA". A seguito della consultazione del fascicolo si riferisce che il procedimento di sanatoria non risulta definito a causa dell'assenza di VARIAZIONE UTE ovvero della prova di avvenuto accatastamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale (attuale Agenzia delle Entrate Settore Catasto). La pratica risulta corredata della prova dell'avvenuto pagamento dell'oblazione e dell'indicazione in cartellina del non assoggettamento al versamento di oneri concessori. Si allega copia della pratica edilizia acquisita presso il sistema EdificaTo (cfr. doc. 11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 denominata R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.) 1.0 mq/mq.. Si allega estratto urbanistico in data 10.10.2022 (cfr. doc. 14).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ed all'art. 40 co. 6 della L. 28.02.1985 n. 47.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non essendo state rinvenute pratiche edilizie presso l'archivio EdificaTo di Torino il confronto per il giudizio di conformità edilizia è stato compiuto rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale del 17/7/1993 quale unica fonte reperita in atti pubblici. La datazione della planimetria è di pochi mesi anteriore all'atto di alienazione

da parte della Città di Torino avvenuto in data 29.11.1993; si allega la planimetria catastale storica dell'u.i. censita al Fg. 26 n. 153 sub. 29 (cfr. doc. 10). A seguito del confronto dello stato dei luoghi odierno con la situazione rappresentata dal tecnico catastale in allora è emersa una situazione distributiva interna non corrispondente che in sintesi si relaziona come segue: - presenza di muro di separazione tra tinello e cucinino; - presenza di zoccolo in muratura di altezza di 50 e 85 cm. all'interno del tinello; - apertura di una porta di comunicazione tra il cucinino e l'ingresso; - modifica del tratto di parete tra ingresso e soggiorno con traslazione della zona di passaggio, presenza di muretto con altezza tra 80 e 100 cm., presenza di arco superiore semicircolare in muratura, assenza di adeguato antibagno a delimitazione fisica per mancanza di porta e serramento tra il muretto e l'arcata superiore; - restringimento delle dimensioni della camera a favore del soggiorno; - insufficienza della dimensione della larghezza del corridoio (appena 60 cm) in prossimità della camera da letto; - la porzione di alloggio entrando a sinistra sulla località risulta "inaccessibile" e perimetrata su tutti i lati da una muratura con tanto di elemento termosifone ed impianto elettrico che di fatto ha sostituito, con maggiore ingombro, il ripostiglio indicato in planimetria catastale; trattasi di superficie di circa 1,00 mq. non visionabile dall'esterno apparentemente sottratta alla superficie abitativa, di cui non si conosce l'origine nè quale sia la funzione posto che dalle descrizioni contenute nei documenti traslativi e nelle rappresentazioni grafiche nulla si rileva in merito. Non è possibile allo stato delle conoscenze del sottoscritto fare ipotesi riguardo alla rimozione delle pareti che celano tale superficie e pertanto si raccomanda all'aggiudicatario di tenere in considerazione eventuali costi extra per la natura degli accertamenti da compiersi (possesso, fruibilità, accessibilità, servitù eventuali condominiali, impiantistiche, etc.). Con riferimento allo stato di incompletezza della domanda di condono edilizio per trasformazione di balcone in veranda si ritiene che l'aggiudicatario dovrà curarne la definizione a mezzo del deposito della variazione UTE anteriormente alla presentazione di nuovi procedimenti edilizi - si registra che la stessa Città di Torino in occasione della alienazione dell'appartamento in data 29.11.1993 ha venduto l'appartamento corredato di veranda così come riportato nella descrizione dell'atto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'adeguamento con opere dell'alloggio al fine di riportarlo nella consistenza interna originaria attestata dalla planimetria catastale depositata in data 17/7/1993 (cfr. doc. 10) e/o comunque nel rispetto delle norme igienico-sanitarie che prevedono il ripristino di un adeguato antibagno ventilato, il ri-dimensionamento del corridoio con misure trasversali adeguate, la rimozione degli zoccoli basali in muratura che riducono l'altezza interna abitativa a meno di 2,70 mt. e sottraggono superficie di pavimento. Non si esclude che in occasione della esecuzione dei lavori di adeguamento che precedono possano esserci ricadute sulle parti impiantistiche, le quali dovranno trovare soluzioni di manutenzione ad hoc e nel rispetto delle norme impiantistiche. Per una migliore comprensione dei luoghi si rinvia alla Planimetria predisposta dal tecnico scrivente (cfr. doc. 12) redatta a seguito dei rilievi a campione effettuati sul luogo dove sono state sovrapposte la situazione dell'arte con quella contenuta nella planimetria catastale in atti (attualità). Si prevede la definizione della domanda di condono allo stato "incompleta" sulla piattaforma EdificaTo.

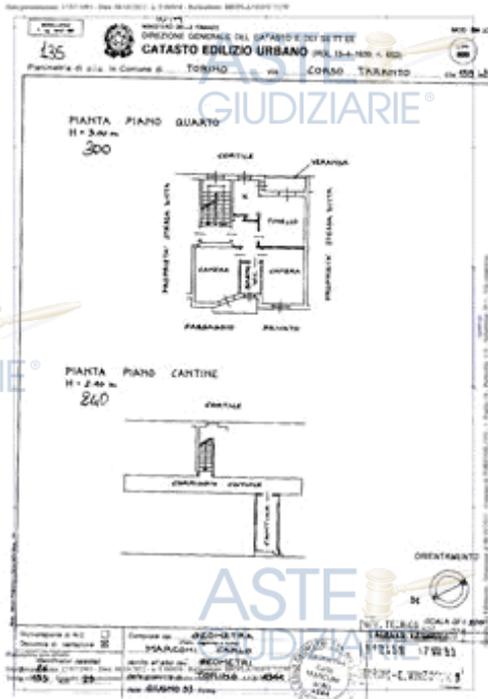
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della parete inclinata del corridoio e ricostruzione nel rispetto degli standard progettuali vigenti.: €2.600,00
- Attività professionali per predisposizione di pratica edilizia adeguata per la sanatoria e/o regolarizzazione presso la P.A.: €1.500,00
- Varie ed eventuali impiantistiche a forfait. Eventuali maggiori costi saranno da intendersi assorbiti nella percentuale di decurtazione per assenza di garanzia da vizi: €1.000,00
- Sanzione amministrativa: €516,00
- Ri-costituzione del disimpegno con funzione di antibagno a mezzo della perimetrazione sul lato soggiorno con pareti in cartongesso e apposizione di porta interna: €1.200,00
- Rimozione degli zoccoli murari internamente al soggiorno e opere di finitura pavimenti e rivestimenti con materiali similari: €1.800,00
- Attività professionali per definizione domanda di condono.: €150,00
- Eventuali accertamenti e indagini legate al manufatto interno all'u.i. che sottrae superficie

abitativa. A forfait. Eventuali maggiori costi saranno da intendersi assorbiti nella percentuale di decurtazione per assenza di garanzia da vizi: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio-lunghi
Questa situazione è riferita solamente a uu.ii. pignorata



Planimetria catastale storica dell'u.i. censita al Fig. 26 n. 153 sub. 29 (cfr. doc. 10).



Estratto PLANIMETRIA DEL CTU cfr. doc. 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale in atti (attuale) dell'Agenzia delle Entrate sono riscontrate alcune difformità distributive interne all'alloggio: - in particolare sulla località esiste un muro di separazione tra tinello e cucinino e la parete semicircolare è stata sostituita da una parete lineare inclinata che termina contro la camera da letto. - la porzione di alloggio entrando a sinistra sulla località risulta "inaccessibile" e perimetrata su tutti i lati da una muratura con tanto di elemento termosifone ed impianto elettrico che di fatto ha sostituito il ripostiglio indicato in planimetria catastale. - sulla località l'altezza della cantina è pari a 2,65 mt. mentre in planimetria è riportato 2,40 mt.. Si allega la planimetria catastale dell'u.i. censita al Fig. 1133 n. 17 sub. 29 (cfr. doc. 9)

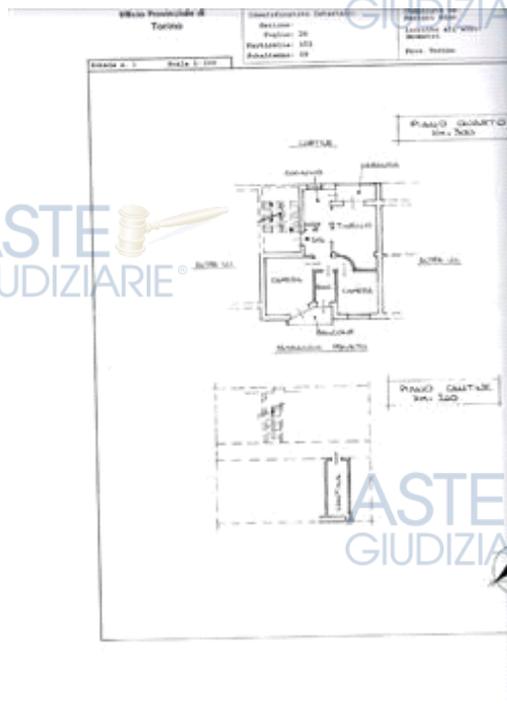
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica. A norma delle recenti novelle di prassi emanate dall'Amministrazione catastale a far data dal 01/07/2020 si prevede lo scorporo della cantina per il suo censimento autonomo, ragione per cui i diritti catastali sono dovuti 2 volte.

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

Costi di regolarizzazione:

- attività catastali: €350,00
- Diritti catastali per 2 pratiche docfa.: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi
Questa situazione è riferita solamente a alloggio



Estratto planimetria catastale in atti (attuale) censita al Fg. 1133 n. 17 sub. 29.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO CORSO TARANTO 159 INT.6, QUARTIERE M19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Corso Taranto 159 int.6, quartiere M19, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona Regio Parco appartamento al piano 4° (5° f.t.) di stabile senza ascensore, composto di ingresso su soggiorno, cucinino, due camere, bagno, balcone e balcone verandato; completa la proprietà una cantina al piano interrato.

L'appartamento è libero su due lati ed è accessibile da pianerottolo interno al vano scale.

La cantina è accessibile da corridoio comune.

Si rinvia alla sezione del giudizio di conformità per una migliore comprensione del bene e delle criticità relazionate.

L'atto del pignoramento riporta l'estensione al bene immobile con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - 5° f.t., interno int. 6, ha un'altezza interna di 3 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1133 particella 17 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 708,84 Euro, indirizzo catastale: CORSO TARANTO N. 159



Interno 6 , piano: Piano 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da bonifica identificativo catastale in data 06.11.2013 pratica TO0463672 in atti dal 06.11.2013
Coerenze: Da nord in senso orario. Alloggio: interno di Corso Taranto, altra u.i., cortile, altra u.i. Cantina: terrapieno, altra u.i., corridoio, altra u.i.
Si allega visura catasto fabbricati storica (cfr. doc. 15).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista su corridoio non conforme



Vista su manufatto interno che sottrae superficie abitativa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PALAZZINA int. 6



vista quartiere

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche estrinseche

La zona in cui sorge il quartiere che contiene la palazzina di Corso Taranto, 159 è denominata Zona Regio Parco, ed ha una connotazione di tipo operaia posta alla confluenza tra il Torrente Stura e il Fiume Po. Attualmente è destinataria di alcuni interventi di riqualificazione anche importanti quali ad es. la recente costruzione dell'impianto di natura commerciale coop, alcune riqualificazioni commerciali nonché di uno studio di riqualificazione anche fini universitari.



Il bene pignorato è sito all'interno di una palazzina del tipo in linea edificata dalla Città di Torino in epoca anteriore al 1967 con edilizia economica.

L'accesso pedonale alla scala che porta all'u.i. di interesse avviene dall'interno nr. 6 di Corso Taranto, 159 ed è composta da un primo serramento in ferro ed un secondo in legno.

Lo stabile ha destinazione principalmente residenziale; presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia popolare in uso negli anni cinquanta, struttura portante in cls, tetto a falde con manto di copertura in tegole rosse, facciata principale rifinita in mattoni o clinker rossi con balconi interni rivestiti in ceramica verde a mosaichino mentre le restanti solo ad intonaco affrescato.

Gli ambienti interni comuni presentano pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in condizioni sufficienti.

Lo stile è urbano e le condizioni medie di conservazione nel complesso delle parti comuni risultano buone.

Caratteristiche intrinseche

L'appartamento è livellato su unico piano, luminoso a due arie, presenta una dimensione media con ingresso su soggiorno, cucinino, due camere da letto, un bagno e due balconi di cui uno verandato. All'interno, sul lato sinistro entrando, laddove originariamente le planimetrie a disposizione descrivono un ripostiglio di servizio, si trova un manufatto chiuso al perimetro inaccessibile che sottrae circa 1 mq. di superficie abitativa e di cui se ne ignora l'origine e la funzione, completato da radiatore ed impianto elettrico.

L'area dell'ingresso è direttamente collegata, a seguito di un intervento di sistemazione interna apparentemente recente, con l'area del soggiorno attraverso l'eliminazione della porta intermedia e di una porzione della parete interna; una porzione del corridoio di collegamento con una camera da letto risulta ridimensionata con una larghezza trasversale eccessivamente ridotta rispetto ai normali standard.

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'u.i. è buono.

I materiali di finitura dell'appartamento sono del tipo comunemente in uso nell'edilizia di fascia medio-bassa. I serramenti esterni sono del tipo in legno con vetro semplice e tapparelle in legno con cordella, le porte interne in legno tamburato con specchiate in vetro, i pavimenti in ceramica smaltata omogenea posata in diagonale, i rivestimenti di bagno e angolo cottura in ceramica smaltata posata in quadro, i sanitari in ceramica smaltata (la serie non è completa), rubinetterie monocomando smaltate cromate.

La relazione è integrata dalla documentazione fotografica compiuta che viene allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (cfr. doc. 17).

Presso il Servizio di consultazione SistemaPiemonte non risulta il certificato APE per l'u.i..

Degli Impianti:

gas: Riscaldamento centralizzato con alimentazione a metano. I radiatori presenti nell'appartamento sono dotati di contabilizzatori ma non di termovalvole. All'interno del cucinino è installata una caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria, priva di elemento schermante protettivo e di sufficienti sicurezze impiantistiche.

ascensore: Non presente

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	77,00	x	100 %	=	77,00
Superficie a balcone	3,00	x	50 %	=	1,50
Superficie a balcone verandato	5,00	x	60 %	=	3,00
Cantina	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	95,00				84,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/04/2022

Fonte di informazione: CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Descrizione: BP49 Appartamento al piano 1°(2°f.t.) in stabile condominiale rivisto nelle parti comuni, senza ascensore, di ingresso, cucina, 2 camere, dis., wc e balcone con cantina al p. S1

Indirizzo: Corso Taranto 127 scala C

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 781,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Fonte di informazione: CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Descrizione: BP50 Appartamento al piano 2°(3°f.t.) in stabile condominiale, senza ascensore, di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, wc, balcone e balcone verandato con cantina al p. S1

Indirizzo: Corso Taranto 159 int. 4

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto ad estrarre i dati superficiali posti a base della valutazione, per il subject dalla planimetria compilata a seguito del sopralluogo, in occasione del quale sono state effettuate opportune misurazioni metriche, e per i comparabili dai dati indicati in visura catastale e dalle planimetrie catastali allegate ai titoli. Per una maggiore comprensione del subject si rimanda alla planimetria allegata redatta dall'esperto (doc. 12).

La Città di Torino in occasione della vendita in data 29.11.1993 rogito notaio Rosani (cfr. doc. 6) precisava tra le altre cose che il prezzo di vendita era stato determinato ai sensi dell'art. 12 della L. 27.12.1978 n. 392 con riferimento al valore locativo calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Legge Regionale del Piemonte n. 33 del 26/07/1984 nonchè facendo riferimento ai criteri fissati dalla Delibrazione del Consiglio Comunale n. 248/91.

Ai fini estimativi si considera l'u.i. pignorata con la sua pertinenza liberamente vendibile, occupata in forza di titolo di locazione opponibile in quanto registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	50.000,00	70.000,00
Consistenza	84,50	64,00	91,00
Data [mesi]	0	6,00	7,00
Prezzo unitario	-	781,25	769,23

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	769,23	769,23

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	50.000,00	70.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	15.769,23	-5.000,00
Prezzo corretto	65.769,23	65.000,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.384,62**

Divergenza: 1,17% < %

Il valore di stima 65.384 € c.t. determina un valore unitario di 773,78 €/mq. (65.384 € / 84,50 mq.), valore ricompreso e nella media tra quelli minimi e massimi editi da OMI, FIMAA, e BORSINO IMMOBILIARE; vediamoli meglio:

I valori medi consultabili presso gli osservatori economici del mercato immobiliare sono i seguenti:

- OMI Anno 2021 sem. 2 Zona Periferia D14 Cimitero Monumentale - Botticelli Microzona 38 Abitazioni di tipo economico in stato Normale Val. min 700 € Val. max 1000 €
- FIMAA Rilevazioni 2022 Zona Periferia Nord D14 Cimitero Monumentale - Botticelli Appartamenti modesti economici popolari Val. min 700 € Val. max 900 €
- BORSINO Immobiliare.it Zona Cimitero Monumentale - Botticelli Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona Val. min 686 € Val. max 981 €

Per completezza sono stati reperiti anche i dati pubblicati da

- FURBATTO IMMOBILI Zona 42 Regio Parco Immobili medi/modesti Val. min 1.200 € Val. max 1.500 € che, a seguito delle osservazioni condotte, si ritengono eccessivamente discostati dai dati medi reperiti e pertanto si scartano.

Quanto precede conforta la stima operata ricorrendo al confronto per MCA di 2 comparabili

omogenei e simili. La stima per MCA ha assunto a base di calcolo i prezzi di compravendita di immobili (similari al subject) contrattati in epoche recenti.

In ragione dello stato di occupazione dell'immobile in forza del contratto di locazione la stima sarà prudentemente abbattuta del 10% forfettario in ragione della disponibilità non immediata del bene.

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Nel caso di annotazione di restrizione dei beni dalle formalità gravanti sui beni della procedura, il costo di cancellazione potrà subire aggiornamento in relazione alla base imponibile determinata dall'A.E. La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. Nella presente relazione verranno indicati i costi di cancellazione delle formalità per imposta di bollo (59 €/cad.) e tassa ipotecaria (35 €/cad.) mentre sono riservati alla data dell'aggiudicazione dell'immobile trasferito quelli per imposte ipotecarie (se valori < 40.000,00 € imposta fissa 200,00 €/cad., se > 40.000,00 € imposta percentuale 0,50 % base imponibile/cad.).

Per il presente lotto sono da cancellare totalmente n. 2 formalità per complessivi 118 € di imposta di bollo e 70 € di tassa ipotecaria oltre all'imposta ipotecaria da determinarsi all'aggiudicazione in misura fissa o percentuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,50 x 773,78 = **65.384,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.384,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.384,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati lo scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche estrinseche, intrinseche, qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale e secondo il principio dell'ordinarietà. Lo scrivente, tra le altre cose, ha consultato le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed i siti dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) e della Camera di Commercio di Torino Osservatorio Immobiliare Città di Torino). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria delle superfici dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici per le parti accessorie e pertinenziali per gli opportuni indici mercantili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare O.M.I., FIMAA, 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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,50	0,00	65.384,62	65.384,62
				65.384,62 €	65.384,62 €



Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 6.538,46**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.716,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.130,15**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 7.219,52**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.310,63**

data 10/10/2022



il tecnico incaricato
PAOLO BARTOLINI GEOMETRA



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Consulenza Tecnica di Ufficio - CTU
R.G.E. 891/2021



RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Interrogazione Agenzia Entrate Torino 2 + Contratto locazione	doc. 1
Nota trascrizione pignoramento 8294/6062 del 02.03.2022	doc. 2
Nota iscrizione ipoteca giudiziale 33708/5486 del 02.08.2019	doc. 3
Nota trascrizione Decreto di Trasferimento 41691/30030 del 21.12.2015	doc. 4
Nota trascrizione compravendita 36547/22808 del 26.07.2004	doc. 5
Nota trascrizione atto ultraventennale 29124/19335 del 22.12.1993	doc. 6
Comunicazione email da Città di Torino del 25.05.2022	doc. 7
Copia Regolamento di condominio	doc. 8
Planimetria Catasto Fabbricati Fg. 1133 p. 17 s. 29	doc. 9
Planimetria Catasto Fabbricati Fg. 26 p. 153 s. 29	doc. 10
Estr. domanda di condono edilizio prot. 86/11/45100	doc. 11
Planimetria dell'u.i. rilevata	doc. 12
Comunicazione email da Amm.re Condominio del 14.07.2022	doc. 13
Estratto urbanistico	doc. 14
Visura catasto fabbricati storica	doc. 15
Ispesione di controllo ipotecaria in Agenzia Entrate in data 06.10.2022	doc. 16
Documentazione fotografica	doc. 17

Studio Tecnico - BARTOLINI Geom. PAOLO
Iscr. Collegio dei Geometri di Torino al n. 7519