



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI **947/2021**



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 08/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Maurizio ORAZI

CF: RZOMRZ61D19L013Y

con studio in TORINO (TO) Via Cassini 40

telefono: 0110461630

email: segrerteria@architettoorazi.it

PEC: maurizio.orazi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Arch. Maurizio ORAZI

Pagina 1 di 24





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 947/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autorimessa privata a TORINO Via Monte Cengio 29 per la quota di:

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

- al piano terreno (1° f.t.), autorimessa privata alle coerenze: cortile di proprietà ***** o aventi causa a due lati, basso fabbricato di proprietà ***** o aventi causa, proprietà ***** o aventi causa, salvo altre.

È ricompresa altresì la proprietà esclusiva del terreno su cui insiste l'immobile, con esclusione del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 1464 particella 146 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 143,73 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si rimanda all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

Data della valutazione: **08/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa, non risultano sussistere contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 2), al momento del sopralluogo questo risultava nella disponibilità dagli esecutati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esegutato non è gravato da censo, livello o uso civico.



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:

regolamento di condominio, stipulata il 20/10/1982 a firma di Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Giovanni Battista Picco ai nn. 81396 di repertorio, registrata il 05/11/1982 a Torino ai nn. 43514.

All'art. 3 della suddetta regolamentazione condominiale, si legge quanto segue: "I bassi fabbricati, il cortile e l'ingresso carraio, non dovranno partecipare in nessun caso alle spese che riguardano in modo esclusivo il condominio, a sua volta il condominio non dovrà partecipare alle spese che riguardano in modo esclusivo i bassi fabbricati, il cortile e l'ingresso carraio. Il cortile è assegnato in uso esclusivo ai bassi fabbricati, ma è gravato di servitù attiva di passaggio a favore del condominio della casa; esclusivamente per tutte le operazioni di emergenza e di carattere straordinario, ed in particolare per le opere a carattere ordinario quale asportazione e/o trasporto di materiali di opera e di risulta di manutenzione, pulizia ed in genere per tutti i servizi dello stabile. Naturalmente l'occupazione occasionale e straordinaria di detta porzione deve contenersi in limiti di spazio e di tempi tali da non dover intralciare il libero transito. Le spese ordinarie e straordinarie del cancello dell'ingresso carraio e del cortile saranno solo a carico dei bassi fabbricati. Sul cortile e sulle facciate esterne ed interne del fabbricato potranno essere eretti ponteggi necessari per l'esecuzione di lavori sia alle parti comuni che nelle singole proprietà. Le attrezzature del pari potranno essere collocate per l'esecuzione dei lavori sopra e sotto il cortile. Si intende che detti ponteggi e attrezzature dovranno permanere il solo tempo necessario ad essere disposte in modica consentire il libero passaggio ai singoli proprietari e senza arrecare loro danno. Si intendono qui enunciate tutte quelle servitù di qualsiasi natura che siano state sottoposte in essere in passato e gravanti sulla proprietà; pertanto nessun proprietario può o potrà opporre eccezione alcuna." Si rimanda all'allegato 3. In aggiunta a quanto sopra statuito, dalla disamina dell'atto di provenienza infra riportato, sussistono ulteriori prescrizioni e servitù, più specificatamente riportate nel successivo punto 6.1.

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, trascritta il 13/01/2022 a Torino 1 ai nn. 1044/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato 4.

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: €. 0,00

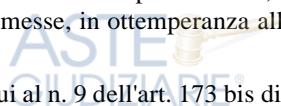
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa inoltre che:

- da informazioni assunte il basso fabbricato ricoprendente l'immobile in questione non risulta essere dotato di amministratore condominiale, essendo questo in capo a due sole distinte proprietà e non essendovi quindi obbligo di legge;
- i rapporti circa le spese di manutenzione del basso fabbricato, passate, presenti e future, regolamentate secondo quanto statuito nel citato atto di provenienza, dovranno essere intrattenuti con il proprietario delle restanti autorimesse, in ottemperanza alle disposizioni del Codice Civile;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenzioso del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori esecutati, risulta quanto prodotto nell'allegato 5.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

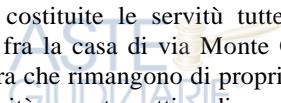
*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/01/1996 a firma di Notaio Silvana Castiglione di Torino ai nn. 39166/13833 di repertorio, trascritto il 02/02/1996 a Torino 1 ai nn. 3649/2648.

Dalla disamina del titolo di provenienza, in aggiunta a quanto statuito nel regolamento di condominio di cui si è già dato conto, si intendono costituite le servitù tutte di luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi e deroghe alle distanze legali fra la casa di via Monte Cengio n. 29 e il basso fabbricato, il cortile, e l'ingresso carraio di cui sopra che rimangono di proprietà del venditore. Il box per autorimessa privata gode a sua volta della servitù perpetua attiva di passaggio pedonale e carraio attraverso l'ingresso carraio e la porzione di cortile antistante, nonché di luci, vedute, prospetti, sporti e stillicidi con di uso gratuito di tutti gli impianti del condominio (fognature, bianche e nere, pozzi perdenti e simili). Il locale in oggetto parteciperà nelle spese relative alla manutenzione del tratto di cortile ad esso antistante e dell'ingresso carraio, con esclusione del cortile interno, con una quota pari a 1/7 (un settimo). Si rimanda all'allegato 6.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di atto di cessione ragioni di comproprietà, con atto stipulato il 23/07/1976 a firma di Notaio Luigi Orzi ai nn. 58834 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/1962 a firma di Notaio Giovanni Battista Picco ai nn. 16936 di repertorio



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 3536/61, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione



basso fabbricato uso autorimesse private, rilasciata il 27/10/1961



Licenza Edilizia N. **1623/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti box, rilasciata il 24/05/1966.
Si rimanda all'allegato 7.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 ville



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco con struttura in profilati di ferro e piano d'appoggio in tavole lignee.

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

Si precisa che il manufatto, non essendo sanabile, dovrà essere totalmente rimosso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme..**

Si precisa che vi sarà conformità catastale solo a seguito della rimozione del soppalco abusivamente realizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA MONTE CENGIO 29

AUTORIMESSA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO A



Autorimessa privata a TORINO Via Monte Cengio 29 per la quota di:

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



- al piano terreno (1° f.t.), autorimessa privata alle coerenze: cortile di proprietà ***** o aventi causa a due lati, basso fabbricato di proprietà ***** o aventi causa, proprietà ***** o aventi causa, salvo altre.

È ricompresa altresì la proprietà esclusiva del terreno su cui insiste l'immobile, con esclusione del cortile.



Identificazione catastale:

- foglio 1464 particella 146 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 143,73 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si rimanda all'allegato 1.





DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 8).





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così determinata sulla scorta di visura e planimetria catastale prodotta, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, come segue:

mq. 28,00 x €/mq. 700,00 = € 19.600,00 (diciannovemilaseicento/00)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

19.600,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda



partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Autorimessa Privata	0,00	0,00	19.600,00	19.600,00
				19.600,00 €	19.600,00 €

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:

€. 19.600,00

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:

€. 294,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 306,00

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

€. 19.000,00



€. 0,00

€. 294,00

€. 306,00

€. 19.000,00



€. 0,00

€. 294,00

€. 306,00

€. 19.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 947/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Alloggio e cantina a TORINO Via Monte Cengio 29 per la quota di:

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

- al piano primo (2° f.t.), alloggio distinto con la sigla "B1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e due balconi, di cui quello verso cortile abusivamente verandato, alle coerenze: Via Monte Cengio, alloggio "A1", pianerottolo, vano scala, cortile comune, area soprastante l'androne carraio, salvo altre;
- al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con la sigla "B1" nel regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, cantina "A4", sottosuolo cortile comune, cantina "B3", salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1464 particella 146 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si rimanda a visura e planimetria catastale (allegato 9), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 10).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.000,00**

Data della valutazione: **08/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa, non risultano sussistere contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 2), al momento del sopralluogo questo risultava nella disponibilità dagli esecutati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esegutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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:*

regolamento di condominio, stipulata il 20/10/1982 a firma di Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Giovanni Battista Picco ai nn. 81396 di repertorio, registrata il 05/11/1982 a Torino ai nn. 43514.

Si rimanda all'allegato 3.

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, trascritta il 13/01/2022 a Torino 1 ai nn. 1044/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato 4.

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:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 2.230,69

Ulteriori avvertenze:

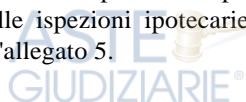
Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile sono state desunte dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore Condominiale in data 05/05/2022 (allegato 11), fermo restando che, come disposto al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono stati computati esclusivamente gli importi non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del



Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitaria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori esecutati, risulta quanto prodotto nell'allegato 5.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/01/1988 a firma di Notaio Silvana Castiglione di Torino ai nn. 4143/1720 di repertorio, trascritto il 23/02/1988 a Torino 1 ai nn. 6971/4448.

Si rimanda all'allegato 12.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di atto di cessione ragioni di comproprietà, con atto stipulato il 23/07/1976 a firma di Notaio Luigi Orzi ai nn. 58834 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/1962 a firma di Notaio Giovanni Battista Picco ai nn. 16936 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 1353/61, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa elevata a 5 piani f.t., rilasciata il 14/06/1961

Autorizzazione abitabilità/agibilità N. 157/67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/03/1967.

Si rimanda all'allegato 13.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 ville



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio: a) modifiche alla distribuzione degli spazi interni nonché assenza del locale disimpegno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi a seguito della demolizione del muro divisorio tra ingresso e tinello; b) diverso sviluppo del balcone lato strada, nonché posizionamento di cancelletto sullo stesso al fine di delimitare il confine di





proprietà con l'adiacente alloggio; c) realizzazione di veranda in profilati di alluminio anodizzato con interposti vetri apribili a totale chiusura del balcone lato cortile; al piano interrato: d) diversa distribuzione degli spazi interni su tutto il piano, ove la cantina pertinenziale all'alloggio risulta realizzata su porzione di locale amministrativamente assentito quale "caldaia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di conservazione opere ai sensi del DPR 380/2001, ferma restando la realizzazione di idoneo locale antibagno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi e che, per quanto attiene alle difformità di cui ai punti b) e d), trattandosi anche di irregolarità attinenti porzioni condominiali, la procedura di regolarizzazione completa di qualsivoglia elaborato tecnico richiesto dovrà essere svolta a livello condominiale per il tramite dell'amministratore in qualità di legale rappresentante. Per quanto attiene all'abuso di cui al punto c), questo non può essere sanato e pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla totale rimozione del manufatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (escludendo qualsivoglia impatto tecnico ed economico che ne scaturirà a livello condominiale): €.3.500,00

Per una migliore comprensione si rimanda alla planimetria dello stato dei luoghi (allegato 10).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio, modeste modifiche distributive interne e diverso sviluppo del balcone lato strada

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA MONTE CENGIO 29

ALLOGGIO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Alloggio e cantina a TORINO Via Monte Cengio 29 per la quota di:

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

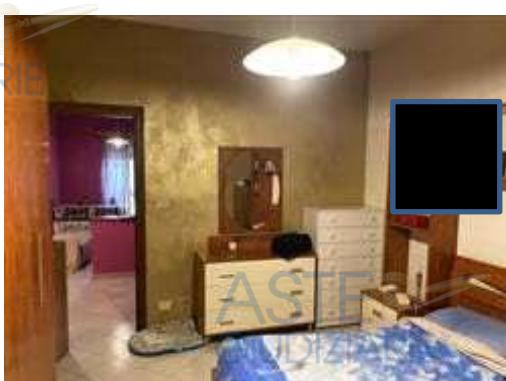
- al piano primo (2° f.t.), alloggio distinto con la sigla "B1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e due balconi, di cui quello verso cortile abusivamente verandato, alle coerenze: Via Monte Cengio, alloggio "A1", pianerottolo, vano scala, cortile comune, area soprastante l'androne carraio, salvo altre;

- al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con la sigla "B1" nel regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, cantina "A4", sottosuolo cortile comune, cantina "B3", salvo altre.

Identificazione catastale:



- foglio 1464 particella 146 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si rimanda a visura e planimetria catastale (allegato 9), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 10).



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 14).





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così determinata sulla scorta di visura e planimetria catastale prodotta, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima





sintetico comparativo, come segue:
mq. 55,00 x €/mq. 1.300,00 = € 71.500,00 (settantunomilacinquecento/00)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La perizia è svolta con riserva:



- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

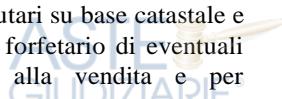
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Alloggio e cantina	0,00	0,00	71.500,00	71.500,00
				71.500,00 €	71.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**



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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 2.230,69

Riduzione per arrotondamento:

€. 169,31

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

€. 65.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 947/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Alloggio e cantina a TORINO Via Monte Cengio 29 per la quota di:

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

- al piano primo (2° f.t.), alloggio distinto con la sigla "A1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e due balconi, alle coerenze: Via Monte Cengio, area soprastante basso fabbricato, cortile comune, vano scala, pianerottolo, alloggio "B1", salvo altre;

- al piano interrato: locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo Via Monte Cengio, muro perimetrale, corridoio comune, cantina "AT", salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1464 particella 146 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si rimanda a visura e planimetria catastale (allegato 15), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 16).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.000,00**

Data della valutazione: **08/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa, non risultano sussistere contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 2), al momento del sopralluogo questo risultava nella disponibilità dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato: Arch. Maurizio ORAZI

Pagina 17 di 24



GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile eseguito non è gravato da censo, livello o uso civico.

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:

regolamento di condominio, stipulata il 20/10/1982 a firma di Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Giovanni Battista Picco ai nn. 81396 di repertorio, registrata il 05/11/1982 a Torino ai nn. 43514.

Si precisa che nelle planimetrie indicate al suddetto regolamento, la pertinenziale cantina dell'alloggio risulta di minor consistenza, in quanto una porzione risulta adibita a "cabina SIP". Ciò non trova riscontro con lo stato dei luoghi, ove è stato rilevato un unico locale. Si rimanda all'allegato 3.

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, trascritta il 13/01/2022 a Torino 1 ai nn. 1044/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato 4.

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:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 3.339,00

Ulteriori avvertenze:

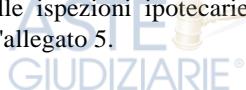
Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile sono state desunte dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore Condominiale in data 05/05/2022 (allegato 11), fermo restando che, come disposto al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono stati computati esclusivamente gli importi non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del



Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitaria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenzioso del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori esecutati, risulta quanto prodotto nell'allegato 5.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/01/1985 a firma di Notaio Antonio Maria Marocco di Torino ai nn. 79556/40261 di repertorio, trascritto il 27/02/1985 a Torino 1 ai nn. 4988/3913.
Si rimanda all'allegato 17.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/1962 a firma di Notaio Giovanni Battista Picco ai nn. 16936 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di atto di cessione ragioni di comproprietà, con atto stipulato il 23/07/1976 a firma di Notaio Luigi Orzi ai nn. 58834 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 1353/61, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Costruzione casa elevata a 5 piani f.t., rilasciata il 14/06/1961

Autorizzazione abitabilità/agibilità N. 157/67, intestata a *** DATO OSCURATO ***, rilasciata il 21/03/1967.

Si rimanda all'allegato 13.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 ville



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio: a) modifiche alla distribuzione degli spazi interni nonché assenza del locale disimpegno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi a seguito di rimozione del serramento e demolizione di porzioni murarie al fine di realizzare passata ad arco tra ingresso e tinello; b) diverso sviluppo del balcone lato strada, nonché posizionamento di





cancello sullo stesso al fine di delimitare il confine di proprietà con l'adiacente alloggio; al piano interrato: c) realizzazione sui due lati minori del balcone lato cortile di struttura fissa in profilati di alluminio anodizzato con interposti vetri apribili a totale chiusura degli stessi, fermo restando che sul lato lungo risulta installata tenda a chiusura ermetica; al piano interrato: d) diversa distribuzione degli spazi interni su tutto il piano, ove la cantina pertinenziale all'alloggio risulta inglobare due delle cantine amministrativamente assentite.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di conservazione opere ai sensi del DPR 380/2001, fermo restando la realizzazione di idoneo locale antibagno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi e che, per quanto attiene alle difformità di cui ai punti b) e d), trattandosi anche di irregolarità attinenti porzioni condominiali, la procedura di regolarizzazione completa di qualsivoglia elaborato tecnico richiesto dovrà essere svolta a livello condominiale per il tramite dell'amministratore in qualità di legale rappresentante. Per quanto attiene all'abuso di cui al punto c), questo non può essere sanato e pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla totale rimozione del manufatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (escludendo qualsivoglia impatto tecnico ed economico che ne scaturirà a livello condominiale): €.3.500,00

Per una migliore comprensione si rimanda alla planimetria dello stato dei luoghi (allegato x).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio, modeste modifiche distributive interne e diverso sviluppo del balcone lato strada

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA MONTE CENGIO 29

ALLOGGIO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Alloggio e cantina a TORINO Via Monte Cengio 29 per la quota di:

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

- al piano primo (2° f.t.), alloggio distinto con la sigla "A1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e due balconi, alle coerenze: Via Monte Cengio, area soprastante basso fabbricato, cortile comune, vano scala, pianerottolo, alloggio "B1", salvo altre;

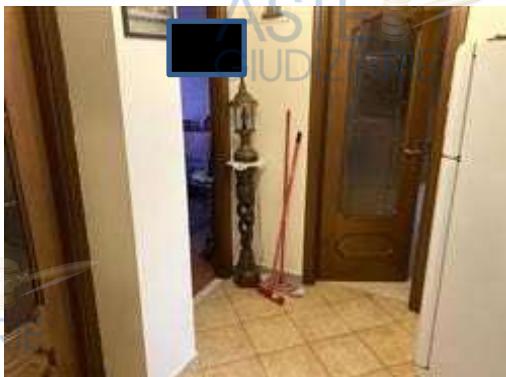
- al piano interrato: locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo Via Monte Cengio, muro perimetrale, corridoio comune, cantina "AT", salvo altre.



Identificazione catastale:

- foglio 1464 partecilla 146 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si rimanda a visura e planimetria catastale (allegato 15), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 16).



DESCRIZIONE DELLA ZONA



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:



mediocre



al di sotto della media





luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



nella media



mediocre



nella media



nella media



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 18).



VALUTAZIONE:





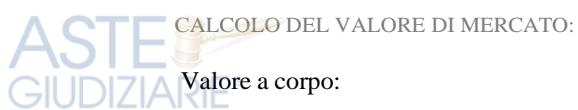
DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così determinata sulla scorta di visura e planimetria catastale prodotta, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, come segue:

mq. 78,00 x €/mq. 1.400,00 = € 109.200,00 (centonovemiladuecento/00)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**109.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.



Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Alloggio e cantina	0,00	0,00	109.200,00	109.200,00





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



€. 4.100,00

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

€. 105.100,00

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:

€. 294,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 3.339,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 467,00

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

€. 101.000,00

data 08/06/2022

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

