

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO

ASTE
GIUDIZIARIE®
TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

978/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:
Dott.ssa S. GAMBACORTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2024

creata con Tribù Office 6



Immobile abitativo + autorimessa in Torino, via F. Marsigli n.98/A e 102 A

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI

CF: BNFMSM64R01L219X
con studio in TORINO (TO) GALLERIA

TIRRENA, via Arcivescovado 9

tel.:011.1950.16.16-cell:3472289335

email: massimo.bonifanti@hotmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI

Pagina 1 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 978/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** Immobile Abitativo in TORINO (TO) via F. Marsigli 98 A, per la quota di:

- 1/1 Piena proprietà a [REDACTED] (Soggetto A Esecutato)

A1 Autorimessa in TORINO (TO) via F. Marsigli 102 A, per la quota di:

- 1/1 Piena proprietà a M [REDACTED] (Soggetto A Esecutato)

Trattasi di unità collocate nel complesso condominiale di “VIA MARSIGLI n.98 - 102”, impianto urbano residenziale contraddistinto da edificio a 11 piani fuori terra, locali cantine nell'interrato e box al piano del cortile e nell'interrato.

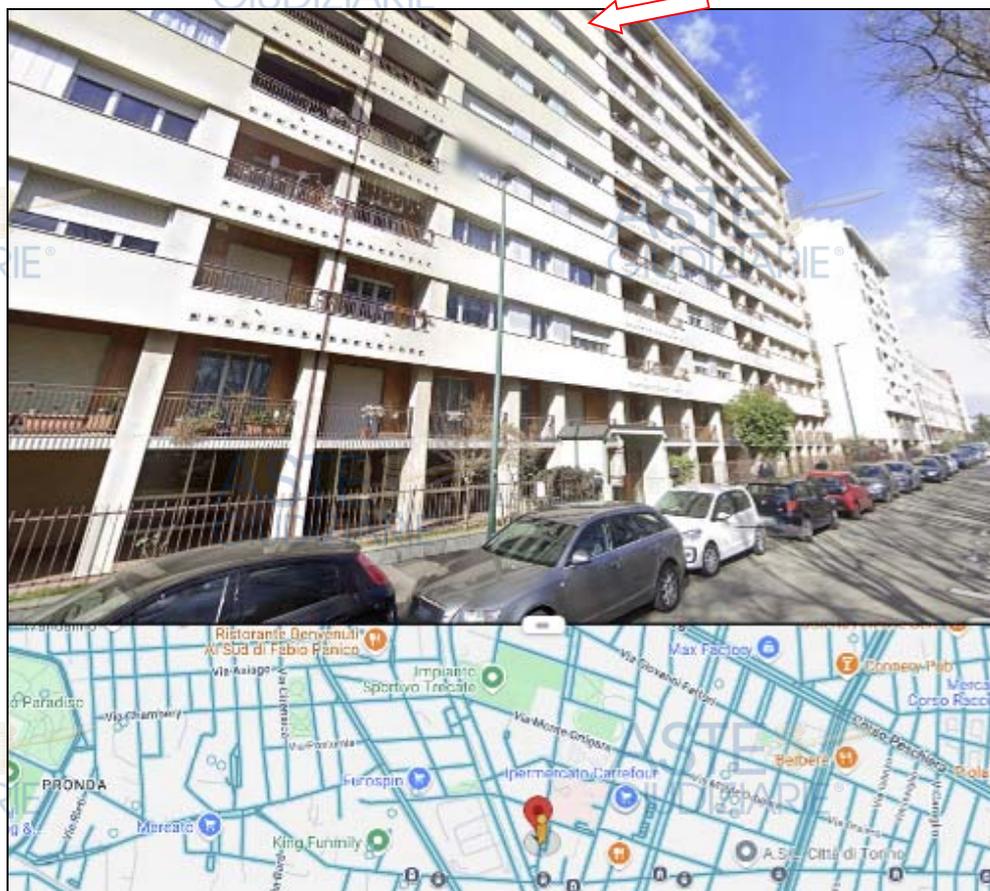
L'unità abitativa è connotata in:

- 1) al piano nono (10°f.t.) della Scala A, appartamento con doppio ingresso da pianerottolo, salone doppio, due camere, disimpegno, due bagni, cucina abitabile; sul lato verso il cortile il balcone è stato verandato – Contraddistinto agli atti con il n. 27;
- 1.1) al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto agli atti con il n.27.

L'autorimessa è connotata in:

- 2) al piano terreno, locale unico, collocato sotto il fabbricato, con accesso dal cancello elettrico attestato sulla via Marsigli – Contraddistinto agli atti con il n.6 a.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica allegata.



tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI

Pagina 2 di 19

Identificazione catastale:

1 Foglio **1233** Particella **119** Sub. **25** (catasto fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale mq.138, totale escluse aree scoperte mq.134, Rendita Euro 1628,13, via Luigi Ferdinando MARSIGLI n.98 SC. A, Piano S1 - 9;

- La particella 119 sub.25 del fg.1233, deriva da Variazione Identificativi per allineamento mappe del 30/01/2014, pratica n.TO0032660 fg.77 part 967, sub.25

2 Foglio **1233** Particella **119** Sub. **78** (catasto fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.13, Superficie Catastale totale 16 mq, Rendita Euro 134,28, Piano T, via Luigi Ferdinando MARSIGLI n.102 /A;

- La particella 119 sub.78 del fg.1233, deriva da Variazione Identificativi per allineamento mappe del 30/01/2014, pratica n.TO0032660 fg.77, part. 967, sub.78.

Le unità immobiliari trattate risultano correttamente intestate al Soggetto esecutato, evidenziando la seguente configurazione:

██████████ (SOGGETTO A Esecutato), per l'intera quota

Coerenze appartamento n.27: alloggio 26, alloggio 27, via Marsigli e cortile comune;

Coerenze cantina n.27: cantina 30, cantina 21, corridoio comune;

Coerenze autorimessa n.6a: box 7a, vano scale, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare abitativa (con arrotondamenti)	122,00 m²
Consistenza commerciale autorimessa (con arrotondamenti)	12,35 m²
- Valore di Mercato immobile abitativo derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€ 292.000,00
- Valore di Mercato autorimessa derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€ 18.000,00
- Valore vendita giudiziaria (LOTTO UNICO) nello stato di fatto e diritto rinvenuto e descritto - con arrotondamenti	€ 296.000,00

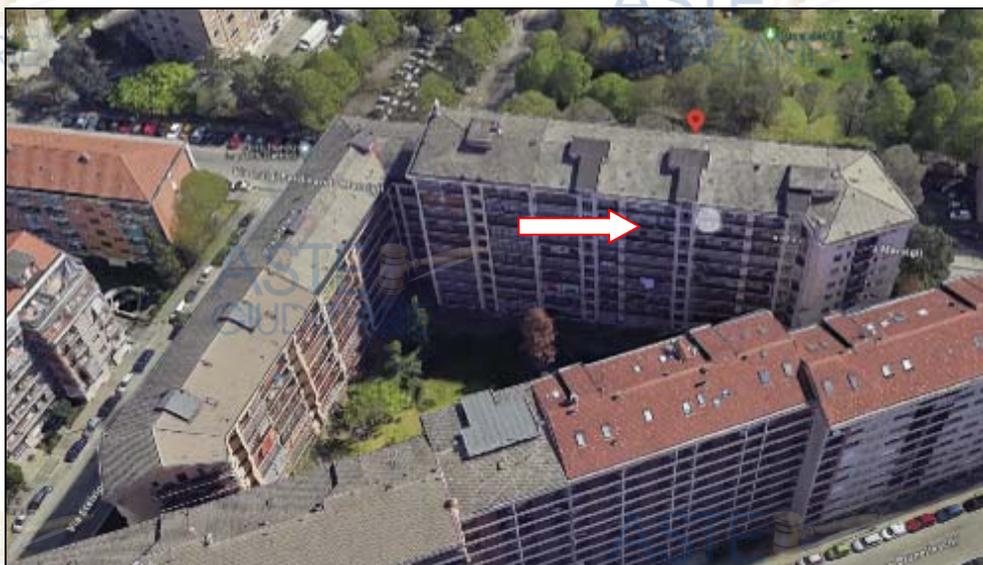
Data di Valutazione:

10 Novembre 2024



Identificazione dell'immobile, fronte via Marsigli

tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI
Pagina 3 di 19



Fabbricato condominiale interno cortile

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da verifiche sul posto, l'immobile risulta occupato e/o nella disponibilità di:

- Soggetto Esecutato proprietario: [REDACTED] (SOGGETTO A);
- I contatti assunti dal sopralluogo intercorsi con famigliari non conviventi, evidenziavano i seguenti riferimenti: [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, ya segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che le unità risultano inserite in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione notarile risultano:

1. **IPOTECA VOLONTARIA – DERIVANTE DA MUTUO**, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 18/04/2002, Registro particolare 3481, Registro generale 17800, a favore di

[REDACTED]

gravante sugli immobili in Torino, via Marsigli n.98 A (Abitazione con cantina e autorimessa) per l'intera quota. L'importo dell'iscrizione è per €.460.000 derivante da finanziamento elargito per €.230.000. Nell'atto di mutuo interveniva in qualità di debitore non datore di ipoteca, la società [REDACTED] (SOGGETTO DEBITORE)

Si segnala che l'identificazione dell'autorimessa nel quadro B nella nota di trascrizione veniva erroneamente indicata in fg.77, part.78, sub.2. La corretta indicazione avrebbe dovuto essere fg.77, part.967, sub.78

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

2. **DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 28/07/2004, Registro particolare 23113, Registro generale 36994, [REDACTED]

(SOGGETTO C).

Si segnala che l'identificazione dell'autorimessa nel quadro B della nota di trascrizione, veniva erroneamente indicata in fg.77, part.78, sub.2. La corretta indicazione avrebbe dovuto essere fg.77, part.967, sub.78

(La trascrizione non verrà cancellata evidenziando un titolo non opponibile alla procedura)

3. **VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** -, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 26/11/2010, Registro particolare 29820, Registro generale 43715, [REDACTED]

SEZIONE D: la presente nota è intesa sino alla concorrenza di €.177.915,79 oltre interessi successivi e spese legali occorrente

Si segnala che l'identificazione dell'autorimessa nel quadro B nella nota di trascrizione veniva erroneamente indicata in fg.77, part.78, sub.2. La corretta indicazione avrebbe dovuto essere fg.77, part.967, sub.78

(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

4. **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** del 29/03/2022, già iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 18/04/2002, Registro particolare 3481, Registro generale 17800, rinnovata mediante iscrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 28/03/2022, Registro generale 12690, Registro particolare 2210 per complessivi €.460.000 e capitale €.230.000 a favore di BANCA [REDACTED]

Si segnala che l'identificazione dell'autorimessa nel quadro B nella nota di trascrizione veniva erroneamente indicata in fg.77, part.78, sub.2. La corretta indicazione avrebbe dovuto essere fg.77, part.967, sub.78

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

5. **VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** - trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 12/06/2024, Registro particolare 18849, Registro generale 23997, [REDACTED]

(SOGGETTO A) per la complessiva somma di €.366954,03 oltre spese e interessi

(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, vengono riportati alcuni significativi passaggi.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI STABILE IN TORINO VIA MARSIGLI 98, atto notaio ZAMPARELLI A. del 20/12/1974, repertorio 57033/3458, registrazione in Torino del 27/12/1974, al n.38184, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 23/12/1974, Registro generale 25402, Registro particolare 22199.

REGOLAMENTO DEI RAPPORTI TRA PROPRIETARI DEL CORTILE e DELLE AREE SOTTOSTANTI, relative ai fabbricati corso Brunelleschi, via Stelvio angolo via Marsigli, atto notaio MAROCCO A. M. del 05/09/1974, rep.2781/18046, registrazione in Torino del 25/09/1974, n.29664, vol.1283, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 04/10/1974, Registro particolare 18873, Registro Generale 18873.

ANNOTAZIONE DI INTEGRAZIONE a REGOLAMENTO DI CONDOMINIO delle tabelle millesimali, atto notaio ZAMPARELLI A. del 19/06/1996, repertorio 333926, raccolta 40244, registrazione a Torino del 04/07/1996 n.18010, trascrizione del 04/11/1996, Registro generale 24435, Registro particolare 3471.

ART.1 Forma oggetto della presente regolamentazione in condominio, lo stabile ad uso civile abitazione sito in Torino, via Marsigli n.98 comprendente:

un corpo di fabbrica ad uso civile abitazione elevantesi ad undici piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo adibito a cantine e box e con n.15 box.....avente ingresso pedonale al civico n.98 di via Marsigli.

ART.3 L'immobile è destinato ad uso civile abitazione, studi professionali ed uffici, nonché per i locali al piano sotterraneo ad uso autorimesse private e cantine. I locali del condominio, non potranno comunque essere adibiti ad uso contrario al buon nome, alla tranquillità ed alla signorilità dello stabile, e comunque ad usi che possono arrecare sensibili disturbi a causa di modesti odori, fumi, esalazioni, rumori, vibrazioni e possano pregiudicare la salubrità e la sicurezza dello stabile; e così sarà vietato adibire i locali a sale da ballo, a negozi o magazzini di generi deperibili, a scuole, a sedi di circoli in genere.

ART.5 Il solaio del sottotetto è di proprietà degli alloggi dell'ultimo piano (10°);

ART.6 I Condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno fare uso in contrasto con la moralità, la tranquillità ed il decoro della casa.

ART.7 Oltre le maggiori restrizioni imposte dal vigente Regolamento Municipale e l'obbligo di richiedere i permessi occorrenti, i proprietari o chi per essi, sono assoggettati tra l'altro alle seguenti norme:

.....

h) per quanto riguarda la posa di tendaggi esterni a protezione del sole, questi dovranno avere carattere di uniformità estetica da concordarsi fra tutti i condomini.....

i) per quanto concerne l'esposizione di targhe, così all'estetica del fabbricato come nell'atrio di accesso, tutti i condomini hanno la facoltà di esporle, previo avviso e benessere dell'Assemblea e dell'Amministratore che ne curerà l'uniformità estetica.

l) per la detenzione di cani od altri animali, si fa testo all'articolo del Regolamento di Polizia Urbana, al quale i condomini dovranno attenersi;

ART.9 Sono vietate le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del fabbricato, che alterino l'aspetto architettonico ovvero che comportino un mutamento della destinazione da rendere inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso ed al godimento dei condomini;

ART.17

È vietato servirsi degli ascensori per il trasporto di ceste, cassette ed altri oggetti ingombranti, sarà pure vietato condurre in ascensore cani od altri animali; sarà facoltà dell'amministratore di limitare e regolare l'uso degli ascensori nell'interesse del condominio e del buon uso del materiale;

ART.18 Le spese di gestione riscaldamento di tutte le unità immobiliari verranno ripartite fra gli utenti in proporzione alla cubatura delle singole unità servite dall'impianto stesso.

Nessun condominio può essere dispensato dalle spese relative al funzionamento del termosifone;

ART.19 Le spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite e pagate in base al consumo dei singoli alloggi a contatore (calda e fredda)

ART.21 I proprietari delle autorimesse private sono assoggettati a tutte le norme limitative disciplinanti l'uso ed il godimento delle autorimesse stesse;

ART.22 È fatto espresso divieto di alienare i locali del sotterraneo ad uso cantina, separatamente dalle unità immobiliari locative e reciprocamente è vietata l'alienazione delle unità locative trattenendo la proprietà delle sole cantine.

In caso di passaggio di proprietà, questo dovrà essere comunicato all'Amministratore ed il nuovo condomino sarà responsabile in solidi con il precedente per tutti debiti che il condomino uscente avesse verso il condominio;

ART.24 Per quanto non previsto dal presente regolamento condominiale si fa espresso riferimento alle norme di legge vigenti in materia e segnatamente agli articoli del Codice Civile

Le norme di cui al presente regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini e loro eredi ed aventi causa e successori a qualsivoglia titolo e loro eventuali inquilini, anche se non espressamente richiamate nei singoli atti di trasferimento e di concessione in affitto;

ART.27 Con l'accettazione del presente regolamento è inteso che i condomini sono tenuti alla piena osservanza di tutte le condizioni e modalità relative alla proprietà condominiale comunque contenute nell'atto di provenienza, regolarmente trascritto nelle convenzioni edilizie e negli atti di vincolo stipulati con l'Autorità Edilizia Municipale per addivenire alla edificazione dello stabile condominiale. Dovranno pertanto intendersi costituite ed accettate tutte le servitù comunque contemplate in detto atto di provenienza.

MILLESIMI DI PROPRIETA': All'alloggio n.27 spettano millesimi 18.54, al box vengono attribuiti millesimi 0,33;

Quanto a procedimento giudiziari: Interpellato l'amministratore pro tempore, non si rinvenivano ulteriori indicazioni pendenti sull'immobile.

Veniva ricordato che le norme contenute nel Regolamento di Condominio, dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

La certificazione notarile allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:*

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Conservatoria RR II di TO 1 il **18/04/2002**, numeri 17800/3481;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta in Conservatoria RR II di TO 1 il **28/03/2022**, numeri 12690/2210;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **26/11/2010**, numeri 43715/29820;

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **12/06/2024**, numeri 23997/18849;

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

DOMANDA GIUDIZIALE, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **28/07/2004**, numeri 36994/23113 (**La trascrizione che non verrà cancellata**);

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Il Prospetto spese ricadenti sulle unità veniva così presentato

ASTE
GIUDIZIARIE**Situazione contabile**

• Spese ordinarie condominio contabilizzate	€ 1.850,42
• Importo spese ordinarie/straordinarie non versate condominio aggiornamento settembre 2024	€ 4.357,72
• Importo spese non versate riscaldamento aggiornamento settembre 2024	€ 2.645,73
• Spese ordinarie riscaldamento contabilizzate (ultima gestione)	€ 1.999,10
• Il legale del Condominio evidenziava l'ulteriore valore debitorio per spese legali sostenute pari a	€ 1.252,21

Spese derivanti da assemblea straordinaria 15/07/2024

• rifacimento dei frontalini balconi inserito all'ordine del giorno nell'assemblea del 07/10/2024 con suddivisione spese per millesimi di proprietà evidenzia una spesa di	€ 2.749,83
Spese straordinarie di riparazione portine lato cortile	€ 226,35
• Viene approvata la tinteggiatura della scala A e C	
• Viene deciso di impiantare nuove piante e riparare le buche presenti nel cortile	

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è condominiale con teleriscaldamento a gas metano

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario – allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.2 Pignoramenti trascritti, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria € **200,00**

Imposta di bollo € **59,00**

Tassa ipotecaria € **35,00**

TOTALE cad. € 294,00

Complessivo €. (294,00 * 2) = € **588,00**. L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle n.2 Ipotecche iscritte, salvo differenti posizioni emergenti, s'evidenziano i seguenti costi

➤ Imposta ipotecaria € **200,00** – Minimo dovuto 0,5% di €40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo € **59,00**

Tassa ipotecaria € **35,00**

TOTALE cad. € 294,00

Complessivo €. (294,00 * 2) = € **588,00**

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca legale che andrà calcolata nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €200,00 calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di €40.000.

TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE (da aggiornare) €1.176,00

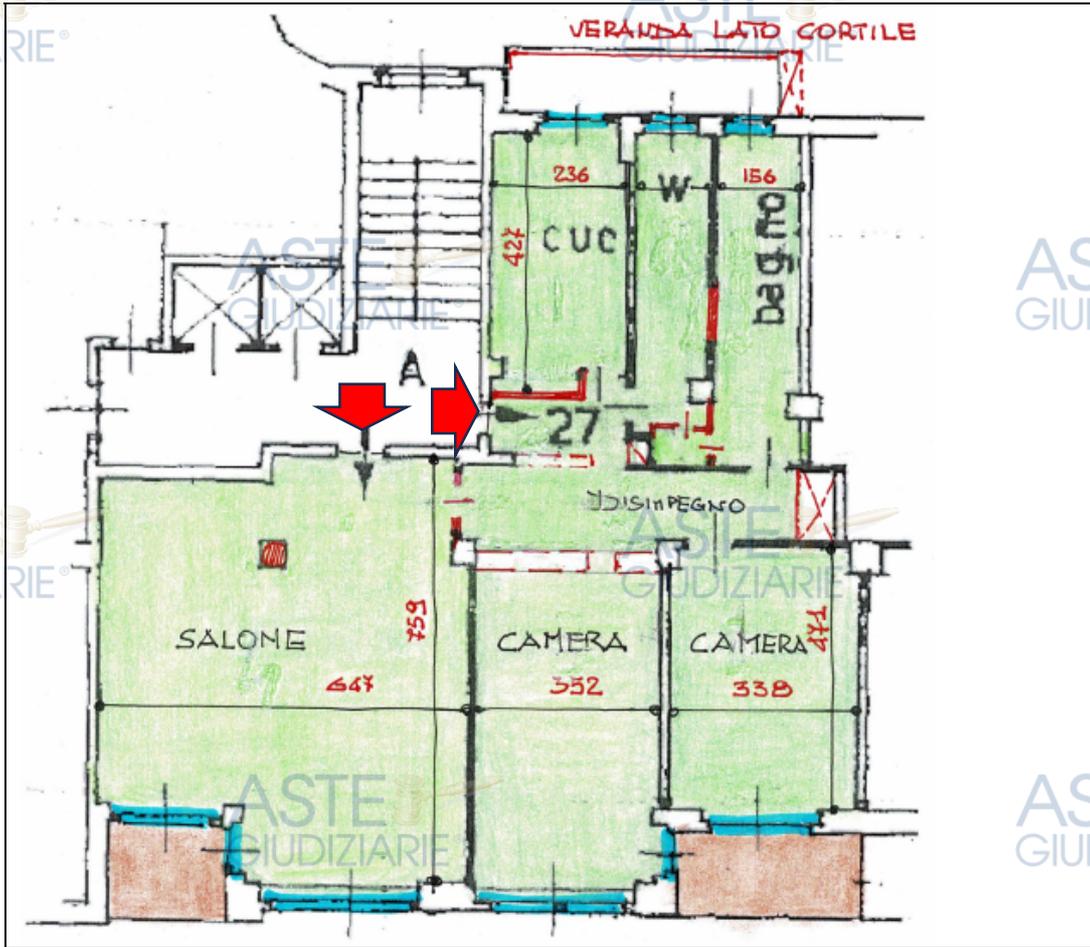
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

- L'appartamento, la pertinenza cantinata e l'autorimessa appartengono a [REDACTED]

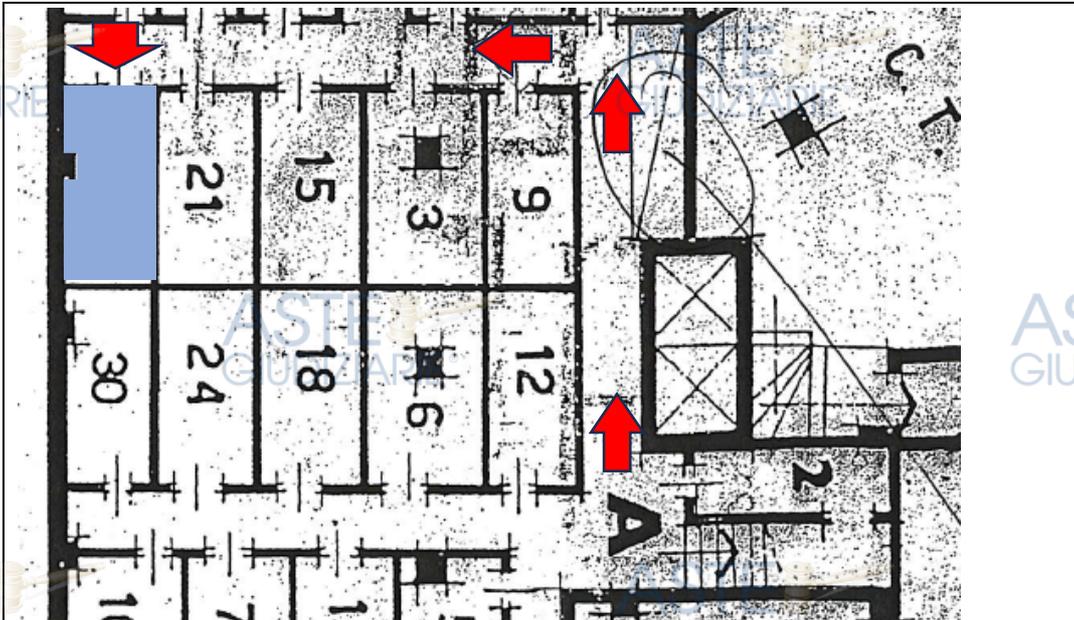
l'intera quota derivante da:

- Assegnazione quota di ½ da [REDACTED]

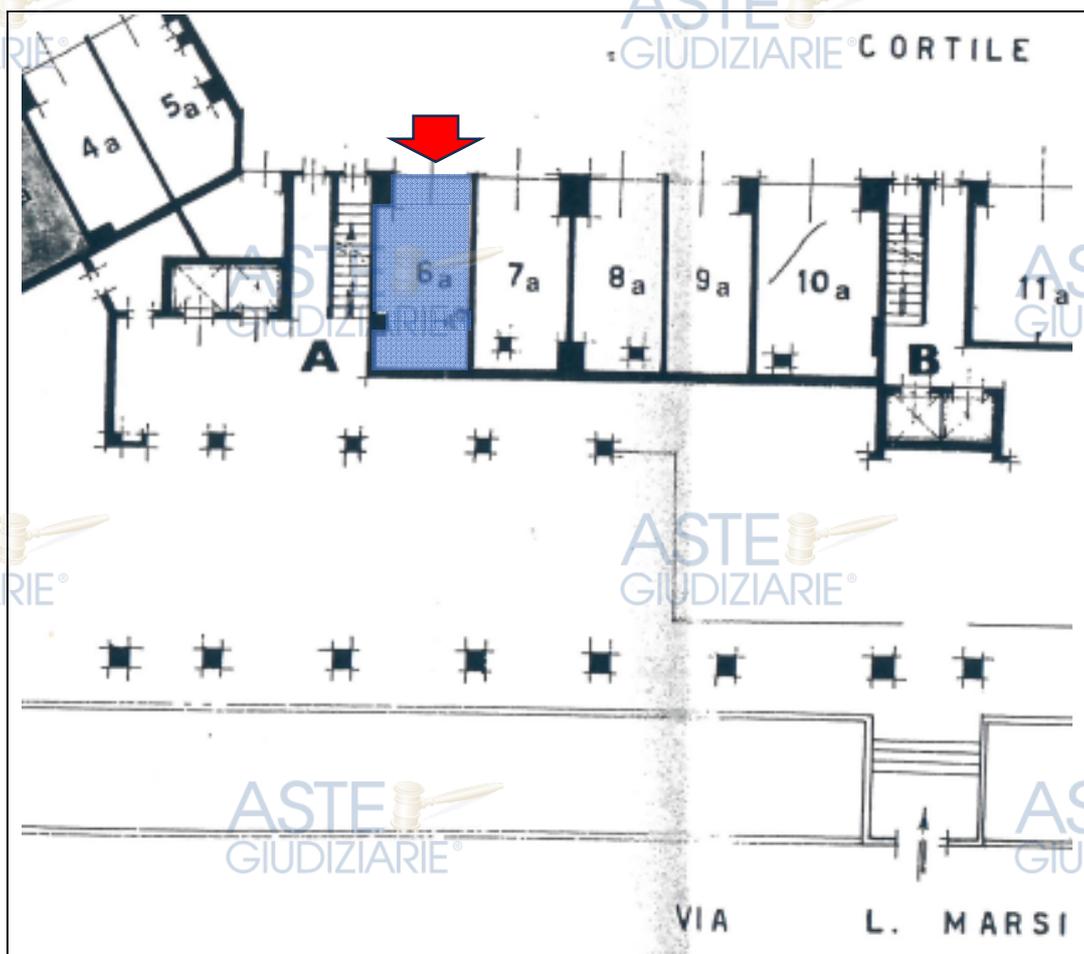
ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Planimetria appartamento



Planimetria locale cantina



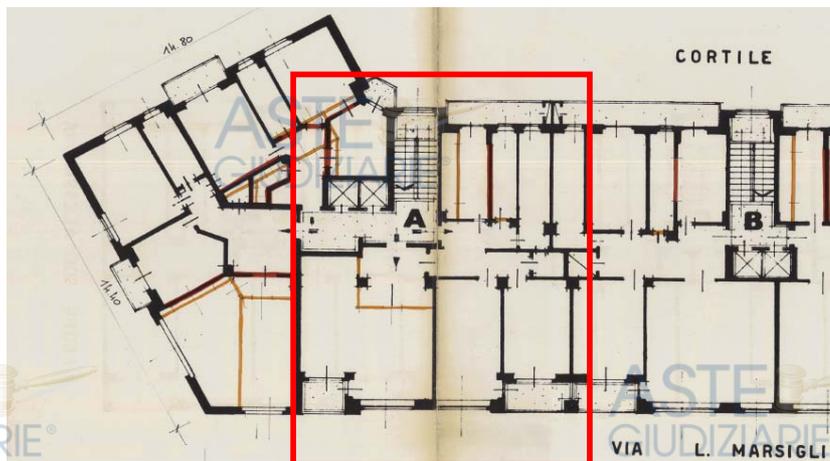
Planimetria locale autorimessa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio, evidenzia una non completa conformità distributiva rispetto a quanto rilevato



Planimetria piano nono, pratica edilizia in variante anno 1977, identificazione dell'unità

ASTE
GIUDIZIARIE®

S'evidenziano variazioni interne nell'appartamento e la presenza non registrata della veranda lato cortile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fronti del caseggiato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Aree d'ingresso al fabbricato – parti comuni

Si segnala anche per le parti comuni del fabbricato, che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%, rilasciando agli uffici territoriali la più circostanziata interpretazione derivante dalla modifica delle recenti normative generate dal Decreto Salva Casa (L.105/2024 di conversione del D.L 69/2024).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

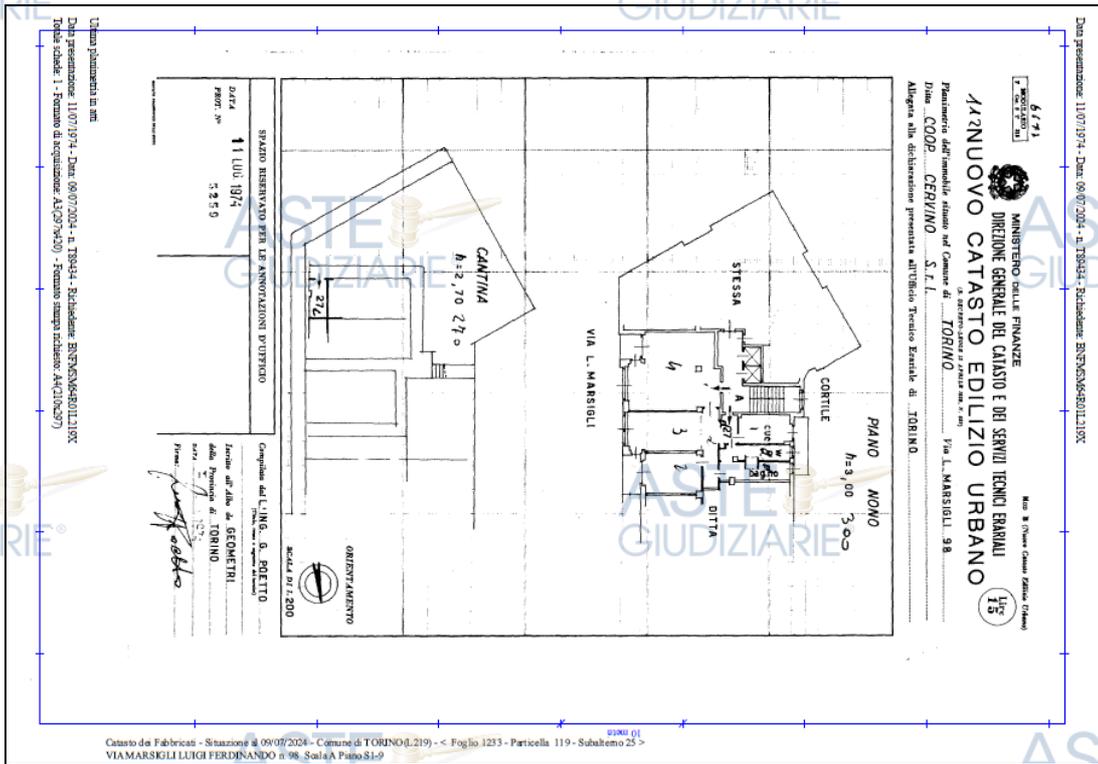
Dal raffronto delle planimetrie catastali depositate in data 11/07/1974, con l'attuale situazione distributiva, si rinvenivano difformità rappresentative interne all'appartamento e la mancata rappresentazione della veranda lato cortile.

È obbligatorio ai fini del trasferimento del cespite, procedere con un adeguamento planimetrico completo (appartamento e cantina) circostanziato allo stato di fatto – Si evidenzia una problematica a BASSA CRITICITA'.

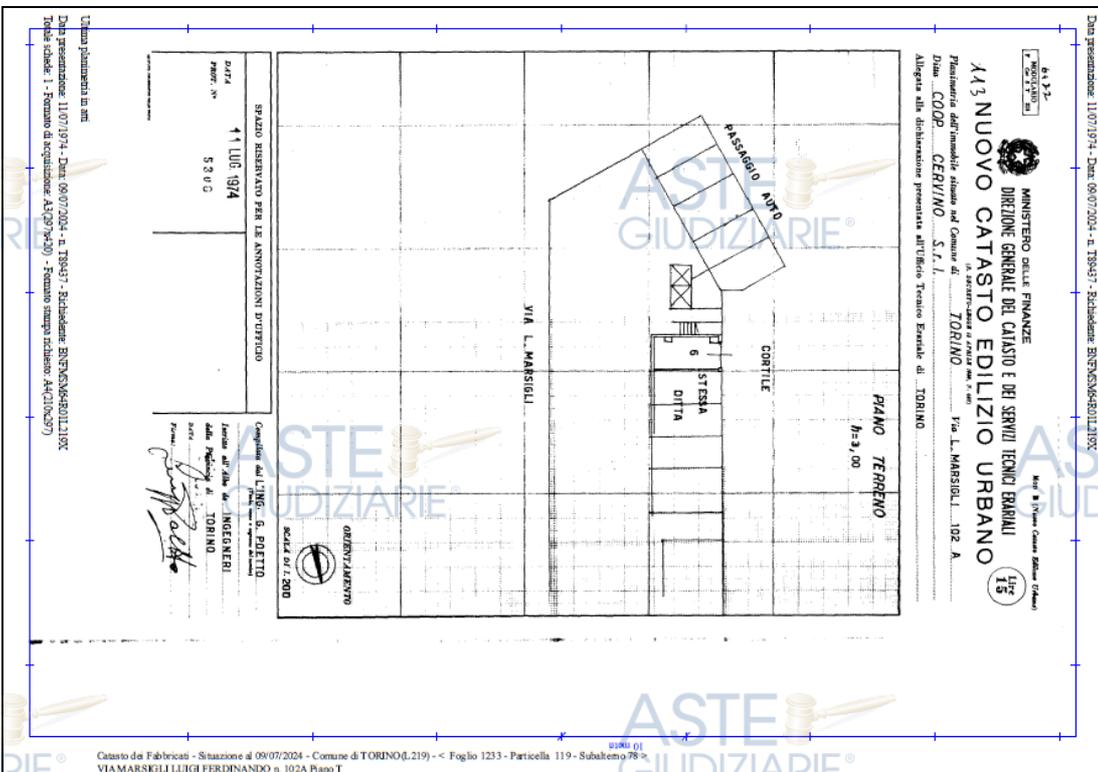
Per la veranda, vista la normativa vigente ed il regolamento edilizio, veniva consigliata la rimozione del manufatto.

Il Presumibile importo della prestazione veniva indicato in €.1.000,00 per l'aggiornamento catastale oltre oneri di legge e diritti e di €.1.500,00 per lo smontaggio, trasporto e smaltimento del manufatto veranda.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale appartamento e cantina rinvenuta all'A d E



Planimetria catastale autorimessa rinvenuta all'A d E

tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI

Pagina 13 di 19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Risulta quindi non esserci una COMPLETA CORRISPONDENZA tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria urbanistica derivante dalla variante autorizzata nel 1977.

La veranda non è stata registrata e potrà essere rimossa con una valorizzazione di spesa quantificata in €.1.500,00.

Per le regolarizzazioni interne derivanti dalle modifiche distributive, veniva quantificata una prestazione professionale valorizzata a €.2.500 oltre oneri, diritti e ammenda per la predisposizione d'una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Risulta quindi non esserci una COMPLETA CORRISPONDENZA tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria catastale.

Si segnala l'errore diffusamente riportato nelle note ipocatastali in riferimento all'esatta identificazione catastale dell'autorimessa

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria. Il riscaldamento è condominiale.

Da quanto rinvenuto nel sopralluogo, gli impianti sembrerebbero perlopiù funzionanti; nel merito, veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico, di adduzione acqua).

Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE - obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.

Unità Immobiliare Abitativa, Cantina e Autorimessa

DI CUI AL PUNTO A

- **APPARTAMENTO** con cantina in TORINO, via Marsigli 98 Scala A della superficie commerciale di 122 mq.

AUTORIMESSA in TORINO, via Marsigli 102 A della superficie commerciale di 12,35 mq.

Proprietà per la quota di:

1/1 Piena proprietà XXXXXXXXXX (Soggetto Esecutato A)

Trattasi di unità collocate nel complesso condominiale di "VIA MARSIGLI n.98-102", impianto urbano residenziale contraddistinto da un edificio a 11 piani fuori terra, locali cantine nell'interrato e box al piano cortile e nell'interrato.

L'unità abitativa è connotata in:

- **1)** al piano nono (10°f.t.) della Scala A, appartamento con doppio ingresso da pianerottolo, salone doppio, due camere, due bagni, disimpegno e cucina abitabile; sul lato verso il cortile il balcone è stato verandato – Contraddistinto agli atti con il n. 27;

- **1.1)** al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto agli atti con il n.27.

L'autorimessa è connotata in:

- **2)** al piano terreno, locale unico, collocato sotto il fabbricato, con accesso dal cancello elettrico attestato sulla via Marsigli – Contraddistinto agli atti con il n.6 a.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

ZONA URBANA D7 Residenziale Periferica SUD OVEST – MICROZONA CITTADINA 32
- POZZO STRADA

Ambito caratterizzato dalla presenza dell'ospedale Martini di via Tofane, dal carattere ambientale a tessuto eterogeneo definito da un'edificazione risalente agli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta, in sostituzione e completamento di una struttura urbana consolidata d'inizio Novecento.

La zona si caratterizza per un'edilizia di qualità media con buono stato di conservazione e presenta un buon livello di servizi e infrastrutture, in particolare sportive e connesse con la grande distribuzione.

In quest'area si collocano le due aree verdi del Parco Ruffini e del Parco della Tesoriera, delimitate dalle grandi arterie dei corsi Francia, Monte Cucco, Trapani e Peschiera.





SERVIZI

farmacie
verde attrezzato
supermercato



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

tangenziale
autobus



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal sopralluogo emergevano le seguenti particolarità

- L'appartamento dispone di riscaldamento centralizzato con gestione calore con termo valvole;
- I serramenti sono in alluminio a vetro singolo;
- I due portoncini d'ingresso sono blindati;
- L'impianto elettrico non è recente - non sono state rese disponibili le dichiarazioni di legge;
- Lo stabile è dotato di videocitofono;
- Nel salone e diffusamente nell'appartamento sono presenti arredi fissi su misura;
- Il locale autorimessa evidenzia un agevole impiego;
- L'appartamento nel suo complesso evidenzia finiture buone;

tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI
Pagina 16 di 19





Delle Strutture:

copertura: a falde

strutture verticali: miste in c.a. e muratura

solai: misti in laterocemento



nella media



nella media



nella media



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

protezioni infissi esterni: avvolgibili

pavimentazione interna: in ceramica /moquettes

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;



nella media



nella media



nella media



nella media



tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI
Pagina 17 di 19



rivestimento esterno: trattato ad intonaco

nella media

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

nella media

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

nella media

ascensore: l'edificio civile abitativo è provvisto di due impianti ascensore con sbarco al piano

nella media

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

nella media

termico: condominiale con elementi diffusori nei locali – contabilizzatoti di calore sui radiatori.

nella media

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano.

nella media

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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 (finalizzata all'elaborazione del calcolo parametrico)*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano nono	116,83	x	100 %	=	116,83
Balconi	14,08	x	30 %	=	4,22
Locale cantina	4,94	x	15 %	=	0,74
Totale:	135,85				121,79
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo sarà pari a mq.121,79, (ovvero mq.122) con arrotondamenti					

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa piano terra	12,35	x	100 %	=	12,35

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1. Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Centrale D7 periferica,**” Pozzo Strada” circostanziate a **“unità abitative”,** evidenziano valori da **€.1.500/mq. fino a €.2.250/mq. (valore medio €.1.875/mq.)**
2. **Autorimesse con valori da €.960 a €.1.450/mq. (valore medio €.1.205/mq.)**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Censura: TORINO

Fascia/zona: Periferia/POZZO STRADA

Codice zona: D7

Microzona: 32

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni OMI	Normale	1500	2250	L	5,3	7,9	L
Abitazioni OMI	Ottimo	2250	3400	L	8,1	12,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1800	L	5,7	8,6	L
Box	Normale	960	1450	L	0,3	0	L
Posti auto coperti	Normale	650	1200	L	2,1	1,3	L
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	4,1	6,2	L

Riferimento Pubblicazioni OMI Agenzia delle Entrate

3. Le pubblicazioni del **“BORSINO IMMOBILIARE”** riportano valori pertinenti alla tipologia **“Abitazioni in stabili fascia media”** quantificati da **€.1.752/mq. fino a €.2.758/mq. (valore medio €.2.255/mq.)**

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	€ 2.024	€ 2.606	€ 3.187
Abitazioni in stabili di fascia media	€ 1.752	€ 2.255	€ 2.758
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	€ 1.440	€ 1.753	€ 2.066
Ville & Villini	€ 1.721	€ 2.061	€ 2.402

tecnico incaricato CTU: DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI

Pagina 19 di 19

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

4. La ricerca sui dati “**comparativi**” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “**appartamenti**” rientranti nella zona, che vanno esprimere valori compresi tra €**1.390** e €**2.270/mq. (valore medio €1.830/mq.)**

Venivano riportati alcuni comparabili:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Settembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – [REDACTED]

Descrizione: Appartamento, n.4 locali, piano 1, ascensore, stabile anni 70, interni originali.

Indirizzo via Marsigli 88, Torino

Superfici principali: m q. 115

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: €.220.000,00 – ovvero €**1.910/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Settembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – [REDACTED]

Descrizione: Appartamento, n.5 locali, piano 1, ascensore, stabile anni 70, interni originali.

Indirizzo via Stelvio 65, Torino

Superfici principali: m q. 150

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: €.208.000,00 – ovvero €**1.390/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Settembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – [REDACTED]

Descrizione: Appartamento, n.4 locali, piano 5, ascensore, stabile anni 70, interni originali.

Indirizzo via Marsigli 98, Torino

Superfici principali: m q. 110

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.250.000,00 – ovvero €**2.270/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Settembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare. [REDACTED]

Descrizione: Appartamento, n.5 locali, piano 3, ascensore, stabile anni 70, interni originali.

Indirizzo via Stelvio 67, Torino

Superfici principali: m q. 142

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: €.235.000,00 – ovvero €**1.655/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Settembre 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento, n.4 locali, piano 7, ascensore, stabile anni 70, interni originali.

Indirizzo corso Brunelleschi 121, Torino

Superfici principali: mq. 110

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €. 229.000,00 – ovvero **€2.080/mq.** con arrotondamenti**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

A seguito di indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete, che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), si riteneva di poter considerare un valore medio (con arrotondamenti) di €. **2.000,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per l'autorimessa viene indicato un valore di riferimento da sviluppare nell'analisi economica pari a €. **1.200,00/ mq.**

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale ed attrattiva /ospedaliera
.....coeff. 1,10
- 2 in base allo stato di conservazione dell'alloggio: funzionale all'abitazione
.....coeff.0,95
- 3 in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie, finiture comuni molto buonecoeff.1,05
- 4 in base alla vetustà immobiliare – fine anni '70 con interventi manutentivi recenti
.....coeff.0,95
- 5 in base al piano: piano nono con servizio ascensore doppio e buona luminosità e panoramicità
.....coeff. 1,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **4%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi e circa il passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile.

Appartamento in TORINO, via Marsigli 98 A Piano 9°						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive	4. Vetustà	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1,1	0,95	1,05	0,95	1,15
Valore di riferimento	€ 2.000,00					
Superficie unità immobiliare mq.	122					valori
Valore preliminare €/mq	€ 2.397,49					€ 292.493,9
Valore con arrotondamenti	€					292.000,00

Autorimessa in TORINO, via Marsigli 102 A Piano T						
Valore di riferimento	€ 1.200,0	1,1	0,95	1,05	0,95	1,15
Superficie unità immobiliare mq.	12,35					€ 17.765,41
Valore preliminare €/mq	€ 1.438,4					
Valore con arrotondamenti	€					18.000,00

Abbattimenti valori di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi - LOTTO UNICO	0,04					€ 310.000,0
Valore						€ 12.400,00
Valore definitivo €/mq	€ 101,64					€ 297.600,0
Valore con arrotondamento	€					298.000,00

La valutazione economica complessiva s'intende a corpo e non a misura - anche se numericamente espressa - con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale gli immobili venivano rinvenuti e descritti.

Le indicazioni di regolarizzazione urbanistica, catastale e di smaltimento della veranda, vengono intese comprese nel predetto conteggio

RIEPILOGO VALORI A CORPO LOTTO UNICO (PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): € 298.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 298.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che gli immobili sono "occupati" dal soggetto esecutato.

Il titolo non è opponibile.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo	122	0,00	292.000,00	292.000,00
	Autorimessa	12,35	0,00	18.000,00	18.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non "comoda" divisibilità.

Valore di Mercato degli immobili (appartamento + cantina + autorimessa)
nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:
1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti)

€. **310.000,00**

Riduzione del valore del **4%** per assenza di garanzia per vizi:

€. **12.400,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
(da aggiornare a cura del delegato)

€. **1.176,00**

Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria (vedi paragrafo pag. 6-7):

(da aggiornare l'effettivo valore)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Arrotondamenti e imprevisti

€. **424,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):****Valore di messa in vendita del diritto di proprietà LOTTO UNICO:**€. **296.000,00**

Torino li, 31/10/2024

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI