



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 619/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA

AAA

DEBITORE

BBB



GIUDICE
DOTT.SSA CCC



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



CONSULENTE TECNICO INCARICATO

DDD



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 619/2024 R.G.E.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA – Quesito n. 1-

A

-Alloggio e relative pertinenze in Torino (To), Corso Spezia n. 53, piano terzo (4° f.t.) ed interrato, della superficie commerciale di mq 85,00, in piena proprietà per la quota dell'intero della BBB, di seguito identificata.

1. unità immobiliare residenziale sita in posizione angolare, avente due fronti coerenti tra di loro direttamente ventilati ed areati, con accesso dal corridoio di distribuzione collocato nel vano scala condominiale interno; l'unità immobiliare è composta di ingresso, due camere, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, sgabuzzino, numero tre balconi

2. Cantina pertinenziale collocata al piano interrato.

3. Identificazione catastale:

NCEU, Comune censuario di Torino:

- *L'alloggio e le sue pertinenze*: foglio di mappa n. 1404, particella 37, sub. 33, cat. A/3, z.c. 2, Cl. 1°, consistenza vani 4, sup. mq. 87 ed escluse le aree scoperte mq. 84, piano S1 e 3, rendita E. 454,48, già censita al foglio 122, part. 117, sub. 33, soppresso per allineamento mappe giusta variazione del 22/08/2013, Pratica n. TO0308336, in atti dal 22/08/2013, piano S1- 3, corso Spezia 53.

A capo di:

BBB

1. Coerenze, descritte a partire da nord ed in senso orario.

- *l'alloggio*: vano scala condominiale, distacco da terrazzo al piano secondo di corpo di fabbrica contiguo, distacco da corso Spezia, distacco da via Santena, proprietà ZZZ o aventi causa.
- *la cantina*: terrapieno a due lati, corridoio comune, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra ed è parte di un complesso residenziale di tipo popolare, edificato a far data dal 1911, composto da quattro corpi di fabbrica antistanti cortili interni.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 619/2024 R.G.E.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO 1 Alloggio e relative pertinenze -----m² 85

Consistenza commerciale complessiva unità principali: -----m² 80

Consistenza commerciale complessiva accessori: m² 5 parzializzato

1. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LIBERO
 - Totale complessivo €. 81.600 al netto delle detrazioni rimangono € (81.600,00 - 8.518,58) = € 73.081,42.
2. Valore della vendita giudiziaria alloggio LIBERO, a meno del 15% rimangono € 69.360,00.
 - Totale complessivo €.69.360,00 al netto delle detrazioni rimangono € (69.360,00 - 8.518,58) = € 60.841,42.
3. Immobile LOCATO - complessivi €. 81.600,00- 14,15=€. 70.053,60 arr. ad € 70.000,00
 - Totale complessivo €. 70.000,00 al netto delle detrazioni rimangono € (70.000,00 - 8.518,58) = € 61.481,42.
4. Immobile LOCATO - Valore della vendita giudiziaria a meno del 15% rimangono € 59.500,00.
 - Totale complessivo €. 59.500,00 al netto delle detrazioni rimangono € (59.500,00 - 8.518,58) = € 50.981,42.



Data della valutazione



27.11.2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO – Quesito n. 4 -

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare e la sua pertinenza erano occupate da tale EEE, in forza di contratto di locazione trasmesso al Custode, stipulato in data 26/05/2023 e registrato all'Ufficio Territoriale di Torino 2 in data 08/06/2023, codice identificativo TLL23T003967000CC, tra esso EEE e la BBB, con decorrenza dal 01/06/2023 al 31/05/2026.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI – Quesito n. 5-

In base alla relazione notarile in atti ed alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, a cura della scrivente, si rilevano le formalità di seguito elencate.

-Iscrizioni;

1) Ipoteca volontaria costituita con atto a rogito Notaio FFF, in data 06/02/2006, rep. 15599/5732, iscritta all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1 in data 14/02/2006 ai nn. 7574/1683 a favore di GGG e contro BBB nonché contro HHH, quale debitore non datore di ipoteca, per la somma di Euro 172.500 di cui Euro 115.000,00 di capitale, per la quota dell'intera proprietà.

Trascrizioni

1) Atto di Pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 09.07.2024 rep. n. 17009/2024, trascritto all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1, in data 06.08.2024 ai nn. 34108/26692, a favore di AAA e contro BBB, per la quota dell'intera piena proprietà

Si precisa che le suddette formalità colpiscono esclusivamente gli immobili pignorati per l'intero e come tali dovranno essere cancellate totalmente.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue:

-per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 oltre le competenze notarili.

-per l'iscrizione ipotecaria, €.94,00 per oneri di cancelleria (di cui 59,00 euro per imposta di bollo e 35,00 euro per tassa ipotecaria), a sommare un importo variabile, a titolo di imposta ipotecaria, pari allo 0,5% del debito su cui era stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di 200,00 in tal caso l'ipoteca è stata iscritta per €. 172.500,00 valore al quale corrisponde un imposta pari ad €. 862,50, per un totale di E. 956,50.

Gli oneri di cancellazione totali sono quindi pari ad €.1.250,50.

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

Contenuti del *Regolamento di Condominio*, depositato agli atti del Notaio III in data 23.03.1955, registrato a Torino in 29.03.1955 al n. 20885.

Il Regolamento di Condominio è comune ai due condomini di corso Spezia nn. 53, 55.

L'edificio in oggetto costituisce il blocco "A" del complesso edilizio corrispondente al c.n 53.

...omissis..." Art. 9 – I Condomini non potranno apportare abbellimenti o modifiche agli esterni ed agli interni dei loro appartamenti, né apporre targhe, tabelle, impianti reclamistici o luminosi, ...omissis...senza l'occorrenza dell'autorizzazione dell'Amministrazione Municipale e sempre con il consenso scritto dell'Amministratore del Condominio.

...omissis..." Art.18 – Chi subentra nei diritti di un Condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

...omissis..."Art. 20 - Il piano terreno può essere adibito a negozio e a locali di uso commerciale, e tutti i locali degli altri piani ad abitazione ed uffici. E' vietata ogni altra destinazione, salvo il giudizio dell'Assemblea dei Condomini.

E' però vietato assolutamente l'uso dei locali per attività contrarie alla serietà e decenza del caseggiato....omissis...



Le cantine non potranno essere cedute od affittate separatamente dagli alloggi ai quali vano unite, a meno che non si tratti di cessioni od affitto tra Condomini.

Omissis... Art. 27 – Qualora nella tromba delle scala A (in oggetto), specialmente a seguito di sopraelevazione, venisse effettuata la installazione di un ascensore, nessuno dei condomini della scala potrà opporsi od esimersi dall'uso e la spesa di impianto e di manutenzione ed esercizio verrà divisa tra gli utenti secondo legge...omissis.

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

5.2.1. Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria costituita con atto a rogito Notaio FFF, in data 06/02/2006, rep. 15599/5732, iscritta all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1 in data 14/02/2006 ai nn. 7574/1683 a favore di GGG e contro BBB nonché contro HHH, quale debitore non datore di ipoteca, per la somma di Euro 172.500 di cui Euro 115.000,00 di capitale, per la quota dell'intera proprietà.

-Trascrizioni

2) Atto di Pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 09.07.2024 rep. n. 17009/2024, trascritto all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1, in data 06.08.2024 ai nn. 34108/26692, a favore di AAA e contro BBB, per la quota dell'intera piena proprietà

Si precisa che le suddette formalità colpiscono esclusivamente gli immobili pignorati per la quota dell'intero e come tali dovranno essere cancellate totalmente.

5.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

5.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna, con l'esclusione dei contenuti del Regolamento di Condominio prima descritti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE –Quesito n. 5 -

Millesimi- Si precisa che le planimetrie allegate al regolamento di Condominio sono obsolete e non è possibile verificare puntualmente la corrispondenza sulle stesse dell'appartamento in oggetto.

L'Amministratore condominiale mi ha comunicato che i millesimi di proprietà sono pari a 32 millesimi, mentre i mc. di riscaldamento sono pari a 242 mc...

Spese Condominiali (Alleg.6)

- Spese ordinarie di gestione dell'immobile, anno 2022/2023 e preventivo anno 2023/2024, pari ad € 3.957,87
 - Spese di riscaldamento saldo gestione 2022/2023 e preventivo 2023/2024, pari ad € 3.310,54
- Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia **€7.268,08**

L'Amministratore, Studio LLL, ha comunicato che "nel condominio non sono attivi interventi straordinari". (Alleg. 6)

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello:

Formalita' pregiudizievoli, gravami

Non sono presenti formalità, Vincoli ed Oneri, di cui all'art. 173 bis, comma 1° n. 4, che resteranno a carico dell'acquirente.

-Iscrizioni, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene, vincoli di natura storico-artistica

Non sono emerse iscrizioni, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene, né di natura storico-artistica ad eccezione del Vincolo Paesaggistico presente sugli immobili ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio vigente (Alleg. 8), e di quanto riportato sul Regolamento di Condominio.

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

- Censo, livello, uso civico.

Non risultano essere presenti, usi civici, censo e livello.

- Formalità, vincoli ed oneri, di cui all'art. 173 bis, comma 1° n. 5, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

5.2.1. Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria costituita con atto a rogito Notaio Salvatore Barbagallo di Torino, in data 06/02/2006, rep. 15599/5732, iscritta all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1 in data 14/02/2006 ai nn. 7574/1683 a favore di GGG e contro BBB nonché contro HHH, quale debitore non datore di ipoteca, per la somma di Euro 172.500 di cui Euro 115.000,00 di capitale, per la quota dell'intera proprietà.

-Trascrizioni

- 2) Atto di Pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 09.07.2024 rep. n. 17009/2024, trascritto all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1, in data 06.08.2024 ai nn. 34108/26692, a favore di AAA, e contro BBB, per la quota dell'intera piena proprietà

Si precisa che le suddette formalità colpiscono esclusivamente gli immobili pignorati per la quota dell'intero e come tali dovranno essere cancellate totalmente.

Diritti reali:

Specifiche del Regolamento di Condominio (Alleg.5) al quale si rimanda.

▪ 6 - Verifichi le spese e i provvedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'Art. 173 - Quesito n 6 bis disp. att. c.p.c.

Dalla documentazione allegata alla procedura non sono emersi provvedimenti giudiziari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI –Quesito n. 2-

In base alle ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

7.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

BBB per la quota dell'intero della piena proprietà in forza di atto di C/V. rogito Notaio FFF in data 06.02.2006, rep. n.15598/5731, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 14.02.2006 ai nn. 7573/4800 a favore di BBB. e contro MMM.

DANTE CAUSA

MMM, proprietaria per l'intero della piena proprietà in forza di atto di CV rogito Notaio FFF in data 24.09.2003, rep. n.10741/2988, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 30.09.2003 ai nn. 32664/47797 a favore di MMM e contro NNN e OOO.

La Signora MMM è proprietaria dal 24.09.2003, data anteriore al 06/08/2004, ventennale dalla data di trascrizione del pignoramento (26.08.2024).

Primo atto di provenienza

Atto di C/V. rogito Notaio FFF in data 06.02.2006, rep. n.15598/5731, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 14.02.2006 ai nn. 7573/4800 a favore di BBB e contro MMM.

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di CV rogito Notaio FFF in data 24.09.2003, rep. n.10741/2988, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 30.09.2003 ai nn. 32664/47797 a favore di MMM e contro NNN e OOO.

7. –Quesito n. 8-

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

8.1 PRATICHE EDILIZIE: (ALLEG. 3)

- Autorizzazione del 23.02.1911,n. Archivio 123, Maglia n. 1866, rilasciato all'Istituto per le Case Popolari.
- Relazione per opere interne art. 48 e 26 della Legge n. 47/1985, Condonò Edilizio del 05.04.1985 n. 20256 redatto a nome del dante causa PPP.
- Non è presente la Licenza di Abitabilità

Estratto urbanistico (Alleg. 9)

L'immobile ricade in area di PRG - Residenziale consolidata e mista consolidata 2 – Residenziale R1 - indice di edificabilità fondiario mq./mq. 2,00.

Edificio individuato come caratterizzante il tessuto storico- Edifici di valore documentario.

L'immobile ricade tra i "BENI PAESAGGISTICI" INDICATI DALL'ART. 36 del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI AMBIENTALI" dell'art. 139 del Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 ed in precedenza nel VINCOLO PAESAGGISTICO di cui all'art. 1 della legge n. 1497/39.

Si precisa che detto vincolo è riferito alle sole modifiche di facciata ed a quelle inerenti le aree esterne; non riguarda pertanto le variazioni interne alle unità immobiliari.

Giudizio di conformità'.

8.3 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

L'alloggio in oggetto è regolare sotto il profilo edilizio urbanistico e come tale trasferibile.

8.4 CONFORMITÀ CATASTALE.

Conforme

- CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ-
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PROVENIENZA: NESSUNA DIFFORMITÀ CON LA PRECISAZIONE CHE AL MOMENTO DEL ROGITO L'IMMOBILE ERA CENSITO CON UN NUMERO DI FOGLIO DI MAPPA DIFFERENTE.

BENI IN TORINO, ALLOGGIO RESIDENZIALE E RELATIVE PERTINENZE. DI CUI AL PUNTO A LOTTO UNICO- GENERALITA'-Quesito n. 3-

Appartamento in Torino, corso Spezia c.n. 53, piano terzo (4°f.t.).

Descrizione della zona

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi centrale in area residenziale e terziaria (zona ospedali, Molinette, Regina Margherita, Sant'Anna) qualificabile mista, con prevalenza di terziario d'interesse sovracomunale, adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture compresi i servizi di vicinato ed i trasporti; la metropolitana è prossima alla zona di collocazione dell'immobile.

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi; la zona risulta essere ad elevatissima frequentazione.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nell'area degli ospedali sono anche presenti servizi ad alta tecnologia di natura comunque specifica e riferita all'attività sanitaria..

Non sono presenti attrazioni storico artistiche ma l'area è prossima al Parco del Valentino ed al fiume Po area ad elevato interesse paesaggistico; la zona di collocazione degli immobili è compresa in area a vincolo Paesaggistico Ambientale.

COLLEGAMENTI -più che buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: buona

luminosità: buona

panoramicità: buona

impianti tecnici: sufficiente

stato di manutenzione generale: più che sufficiente

servizi: sufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Coordinate Geografiche

Comune: Torino -

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).

CAP: 10121-10156
Provincia: Torino, sigla: TO
Regione: Piemonte

Superficie: 130.17km²
Numero di residenti: 872,091
Coordinate geografiche:
latitudine: 45.07327450
longitudine: 7.68068748

Descrizione dei Beni

Edificio condominiale

L'edificio è parte di un complesso edilizio composto da quattro corpi di fabbrica edificato quali Case Popolari per Lavoratori ad inizio Novecento collocati in area delimitata e circoscritta.

Il complesso residenziale è gradevole per le sue caratteristiche architettoniche liberty con ottima esposizione e panoramicità.

L'edificio è interamente destinato alla residenza.

La struttura della costruzione è muraria con interventi di cls.A.; il tetto è ligneo, reca manto di copertura di tegole semi-piane.

I prospetti esterni sono ultimati con intonaco a civile tinteggiato con la presenza al piano terra di lavorazione a finto bugnato, finestre sormontate da cornici a decori e fasce marcapiano a decori ad alto rilievo.

I prospetti documentano manutenzioni recenti e sono tinteggiati di colore "giallo Torino."

I serramenti esterni sono di materiali differenti nelle diverse unità immobiliari ma le aperture sono tutte caratterizzate dalla presenza di persiane lignee.

I parapetti dei balconi sono metallici a decori.

Le parti comuni interne, ad esclusione dell'impiantistica elettrica, conservano i caratteri tipologici originari.

L'edificio è privo di ascensore

Il riscaldamento è condominiale.

L'androne presenta pareti intonacate e tinteggiate, scala con pedate di pietra di Luserna, pavimentazioni a quadrotte cementizie grigie chiare e scure.

Il vano scala condominiale a pianta centrale è del tutto pregevole sotto il profilo architettonico.

Il parapetto della scala è a ringhiera metallica a decori

Gli impianti sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

L'edificio si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione con interventi conservativi intercorsi nel tempo.

L'appartamento e le sue pertinenze (Alleg. 1 e 2)

L'appartamento è uni-famigliare e fruisce di due fronti conseguenti tra di loro direttamente ventilati ed areati ad ovest e sud; sul lato est è presente il terrazzo del livello sottostante, il fronte è quindi libero ma l'alloggio in oggetto su tale lato non reca aperture.

Illuminazione, ventilazione e panoramicità dell'appartamento sono da ritenersi buone in virtù del livello di piano.

L'alloggio si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione; le finiture non sono recenti e riferibili in linea principale agli anni Settanta del Novecento ma documentano interventi conservativi intercorsi nel tempo.

Gli impianti necessitano di una revisione ai sensi dei disposti normativi vigenti.

Esso risulta essere così articolato: ingressino, camera sul lato destro, cameretta frontale, tinello con angolo cottura e piccolo servizio igienico; sono presenti tre balconi, due a sud ed uno ad ovest, oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il portoncino d'ingresso è ligneo a battente pieno riferibile all'epoca di costruzione dell'immobile con serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono di piastrelle ceramiche differenti da un locale all'altro di qualità sufficiente.

Il bagno è molto piccolo, reca pavimentazioni e rivestimenti ceramici sino ad un'altezza di circa ml. 2,20.

Esso è completo di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca a sedile; il medesimo è privo di ventilazione diretta, presenta però una ventilazione sul vano scale condominiale; esso risulta essere di dimensioni assai contenute.

Le porte interne sono lignee di tipo comune.

I serramenti sono metallici con vetri a camera ed il sistema di oscuramento è a persiane lignee obsolete e necessitanti di manutenzioni.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni di ghisa dotati di valvole termostatiche; è presente boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

Gli impianti interni sono da rivedere totalmente ai sensi dei disposti normativi vigenti.

L'altezza interna è pari a ml. 3,00.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono più che sufficienti.

La cantina (Alleg. 1 e 2)

La Cantina corrisponde a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali; essa è dotata di porta metallica a battente e pareti ultimate al rustico.

Il piano cantinato nelle parti comuni è ultimato al rustico, con muratura in mattone a vista privo di intonaco e pavimentazione di battuto cementizio.

La sua altezza interna è pari a medi ml. 3,00.

Identificazione catastale.

Immobile censito al:

NCEU, Comune censuario di Torino:

l'alloggio e le sue pertinenze: foglio di mappa n. 1404, particella 37, sub. 33, cat. A/3, z.c. 2, Cl. 1°, consistenza vani 4, sup. mq. 87 ed escluse le aree scoperte mq. 84, piano S1 e 3, rendita E. 454,48, già censita al : foglio 122, part. 117, sub. 33, soppresso per allineamento mappe giusta variazione del 22/08/2013, Pratica n. TO0308336, in atti dal 22/08/2013, piano S1-3, corso Spezia 53..

A capo di:

BBB

Coerenze, descritte a partire da nord ed in senso orario.

- *l'alloggio*: vano scala condominiale, distacco da terrazzo al piano secondo di corpo di fabbrica contiguo, distacco da corso Spezia, distacco da via Santena, proprietà ZZZ o aventi causa.
- *la cantina*: distacco da cortile a due lati, corridoio comune, altra proprietà.

Attestato di prestazione energetica: *non presente* - L'attestato di certificazione energetica non è presente e non era obbligatorio alla data dell'atto di provenienza (A.P.E. obbligatorio dal 01.07.2009).

CONSISTENZA LOTTO UNICO

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

descrizione	Consistenza mq.		indice		Commerciale mq.
alloggio	80	x	100%	=	80,00
balconi superficie effettivi	9	x	35%	=	3,15
cantina	8	x	20%	=	1,60
			Totale		84,75 arr. a mq. 85,00

La cantina è correttamente rappresentata sulla scheda catastale.

VALORE DEI BENI PIGNORATI - Quesito n. 9

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard

Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA DEL TERRITORIO.

La verifica degli Atti di trasferimento documentati sul sito dell'Agenzia delle Entrate ha documentato una buona vivacità del mercato immobiliare di zona.

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – TORINO "D2.

Indagine sul sito dell'Agenzia delle Entrate circa i valori dichiarati in atti dal giugno 2023 al dicembre 2023 nell'arco di 200

m. dall'immobile in oggetto.

Gli immobili presi in esame vengono considerati in condizioni di manutenzione sufficiente, abitabili

Fonte	Indirizzo	Cons. mq	Valore complessivo	Valore unitario	Sconto trattativa	
Agenza del territorio	Zona Omi D2	94	€ 105.000,00,	1.117,00 arr.	///	
Agenza del territorio		59	€ 75.000,00	1.271,00 arr.	///	
Agenza del territorio		96	€ 100.000,00	1.041,00 arr.	///	

Valore medio risultante €. 1.143,00

Fonte annuncio immobiliare

I dati di seguito esposti evidenziano richieste immobiliari più elevate di quanto dichiarato in atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Valori medi statistici di zona

Fonte	Indirizzo	Cons. mq	Valore complessivo	Valore unitario €	Riduzione trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato €
annuncio immobiliare	corso Spezia 53-55	75	€ 125.000,00	1.666,00	20%	1.332,00 arr.
annuncio immobiliare		73	€ 115.000,00	1.575,00	20%	1.260,00 arr.
annuncio immobiliare		80	€ 125.000,00	1.562,00	20%	1.250,00 arr.

Valore medio risultante €. 1.281,00

Sviluppo valutazione

Sulla base dei dati emersi il costo base viene stabilito nel valore medio di €/mq. 1.200,00.

Valore complessivo lordo mq. (85x E./mq. 1200,00) risultano €. 102.000,00

I valori delle unità poste a confronto sono da ritenersi paragonabili per livello di piano, collocazione ambientale, poste in edifici di tipo condominiale condominiali; rimangono da considerare i seguenti fattori correttivi del valore per gli immobili di specie.

Tabella dei dati e coefficienti

Alloggio e pertinenze		valore unitario al €/mq. 1.200,00	osservazioni	Note
Coeff. di piano	-20% senza ascensore			
Coeff. luminosità esposizione	+5%			
Coeff. di panoramicità	+ 5%%			
Riscaldamento condominiale.	0,00			
Coeff. dello stato conservativo	Da ristrutturare, - 10%.		revisione impianti, persiane, serramenti, l'appartamento necessita di alcune manutenzioni straordinarie .	l'appartamento documenta manutenzioni di tipo ordinario.
Coeff. di riduzione risultante	20%	Valore risultante €/mq. 1.200 a meno del 20%= €. 960,00		

Valore tenendo conto della riduzione per coefficienti mq. 85x €/mq. 960,00 = €. 81.600,00

1. Valore complessivo finale €. 81.600,00
2. Valore della vendita giudiziaria a meno del 15% rimangono € 69.360,00.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LOCATO. (Alleg.10)

Il contratto di locazione è stato stipulato a partire dal 01/06/2023 con durata di anni tre e scadenza al 31/05/2026, salvo rinnovo di anni due.

L'alloggio è quindi occupato dall'affittuario da 17 mesi circa.

L'abbattimento medio del valore venale degli immobili locati è pari a circa il 30% e nel caso di specie, rapportato alla durata residua della locazione, esso verrà contenuto nella misura del 14,15%.

1. **Immobile locato , complessivi €.** 81.600,00- 14,15%=€. 70.053,60 **arr. ad €.** 70.000,00
2. **Immobile locato - Valore della vendita giudiziaria a meno del 15% rimangono €** 59.500,00.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

A- LOTTO UNICO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	note
Lotto unico Prezzo pieno	alloggio e mq pertinenze	80,00	85	€ 102.000,00	senza abbattimenti

///

Valore corpo –complessivo LOTTO UNICO – LIBERO E LOCATO.

1. **Totale complessivo finale alloggio e relative pertinenze LIBERO €.** 81.600,00
2. **Valore della vendita giudiziaria alloggio LIBERO, a meno del 15% rimangono €** 69.360,00.
3. **Immobile LOCATO - complessivi €.** 81.600,00- 14,15%=€. 70.053,60 **arr. ad €.** 70.000,00
4. **Immobile LOCATO - Valore della vendita giudiziaria a meno del 15% rimangono €** 59.500,00.

DECURTAZIONE DEL VALORE PER COSTI AFFERENTI

-Assenza garanzia per vizi -5%

€././.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) al netto delle spese tecniche

€././.

-Spese condominiali insolute comprese quelle già deliberate

€ 7.268,08

-Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente

€ 1.250,50.

TOTALE RIDUZIONI

€.

 8.518,58

1. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LIBERO
- *Totale complessivo €.* 81.600 *al netto delle detrazioni rimangono €* (81.600,00 - 8.518,58) = € 73.081,42.
2. Valore della vendita giudiziaria alloggio LIBERO, a meno del 15% rimangono € 69.360,00.
- *Totale complessivo €.* 69.360,00 *al netto delle detrazioni rimangono €* (69.360,00 - 8.518,58) = € 60.841,42.
3. Immobile LOCATO - complessivi €. 81.600,00- 14,15%=€. 70.053,60 **arr. ad €.** 70.000,00
- *Totale complessivo €.* 70.000,00 *al netto delle detrazioni rimangono €* (70.000,00 - 8.518,58) = € 61.481,42.
4. Immobile LOCATO - Valore della vendita giudiziaria a meno del 15% rimangono € 59.500,00.
- *Totale complessivo €.* 59.500,00 *al netto delle detrazioni rimangono €* (59.500,00 - 8.518,58) = € 50.981,42.



Risposta al Quesito numero 10 *"Dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."*

Nel caso di specie NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020 (legge di bilancio).

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, la scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.



Con osservanza
Torino, 27.11.2024



Il Tecnico Incaricato
DDD

ELENCO ALLEGATI

ALLEG. 1: n. 21 fotografie degli immobili pignorati.

ALLEG. 2: Planimetrie catastali in scala 1:200, visura storico catastale.

ALLEG. 3: Documentazione tecnica dell'Archivio Edilizio del Comune di Torino

ALLEG. 4: Certificato di residenza

ALLEG. 5: Copia del Regolamento di Condominio.

ALLEG. 6: Spese condominiali

ALLEG. 7: Atto di provenienza

ALLEG. 8 Estratto urbanistico

ALLEG. 9: Contratto di locazione

ALLEG.10: Proposta di Parcella

