



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 656/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA BEINASCO 18 -20 TORINO



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Ill.ma Dott.ssa Silvia Semini



CUSTODE:

Avv. Caterina BERTANI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Deborah Bertocchi**

con studio in TORINO (TO)  
Corso Vittorio Emanuele II 44  
telefono: 0110240104

email: studiobertocchi.to@gmail.com

PEC: deborah.bertocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 656/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO Via Beinasco 20 , quartiere Aurora - Microzona 21. Palermo, della superficie commerciale di **46,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di stima elevato a 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, è stato realizzato nel 1936, parzialmente ricostruito nel 1947 a causa di sinistri per eventi bellici e sopraelevato nel 1961.

Nel 2020 nell'immobile sono iniziati lavori di efficientamento energetico mediante isolamento termico a cappotto delle facciate e sostituzione caldaia del Condominio di Via Beinasco 18 e 20. Gli interventi sono ancora in corso di esecuzione. Le facciate verso strada sono state terminate con la posa del cappotto, mentre verso cortile la facciata è stata interessata da soli ripristini e tinteggiatura, comprese le ringhiere dei balconi.

L'accesso al fabbricato avviene sia dal vano scala posto su Via Beinasco che dal cortile interno. L'ingresso dello stabile ed i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle in scaglie di marmo, le scale in marmo e le pareti tinteggiate a civile.

L'immobile non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è privo di riscaldamento centralizzato dal 2014 ma sono in corso i lavori di sostituzione caldaia e rifacimento dell'impianto centralizzato previsto mantenendo gli attuali radiatori.

Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (3°ft), ha un'altezza interna di 305. Identificazione catastale:

- foglio 1151 particella 242 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, microzona 21, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BEINASCOS 20 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedente Variazione d'ufficio Prot. TO0190513 del 04/05/2006 per modifica identificativo dovuto ad allineamento mappe degli identificativi catastali pre  
Coerenze: APPARTAMENTO: vano scala condominiale, alloggio 12, Via Piossasco e cortile comune. CANTINA: terrapieno cortile comune, altre cantine a più lati, corridoio comune e altra cantina

L'intero edificio sviluppa 5 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile



costruito nel 1936 ristrutturato nel 2022.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,21 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.068,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data della valutazione:	15/12/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/09/2007 a firma di Notaio Enrico Mambretti ai nn. 182043/18785 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a TORINO 1 ai nn. RG 52995 RP 12282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 155.325,00.

Importo capitale: 103.550,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato in Torino, Via Beinasco 20, censito al Foglio 1151 N 242 Sub 10.

Costi di cancellazione della formalità: € 35,00. DA CANCELLARE TOTALMENTE. LA



CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 17923 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a TORINO 1 ai nn. RG 38138 RP 29729, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare .

La formalità è riferita solamente a bene pignorato in Torino, Via Beinasco 20, censito al Foglio 1151 N 242 Sub 10.

Costi di cancellazione della formalità: € 294,00. DA CANCELLARE TOTALMENTE. LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO



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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.892,31
Millesimi condominiali:	34 millesimi di
Ulteriori avvertenze:	spese generali, 68
La spesa media annua relativa al consumo acqua relativo a 3	millesimi singole
persone corrisponde ad € 317,00 tuttavia si segnala che la	scale, 133
metratura e la conformazione distributiva dell'appartamento,	millesimi
conformemente alla normativa igienico-sanitaria ed al Regolamento	riscaldamento
Edilizio di Torino: consentono l'abitazione di sole 2 persone.	

IL DEBITO MATURATO NEGLI ULTIMI 2 ANNI PER SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE COMPRESO IL CONSUMO ACQUA E LA RIPARTIZIONE DELLE MOROSITÀ CONDOMINIALI CORRISPONDE AD € 1.967,05 (L'IMPORTO CALCOLATO È INDICATIVO IN QUANTO CONTEGGIATO ALLA DATA DELLA PERIZIA E DOVRÀ ESSERE AGGIORNATO AI 2 ANNI CHE PRECEDERANNO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO, CONFORMEMENTE ALL'ART. 63 DISP. ATT. C.C. "CHI SUBENTRA NEI DIRITTI DI UN CONDOMINO È OBBLIGATO SOLIDALMENTE CON QUESTO AL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI RELATIVI ALL'ANNO IN CORSO ED A QUELLO PRECEDENTE").

### RISCALDAMENTO CONDOMINIALE

LA SPESA MEDIA ANNUA RELATIVA AL RISCALDAMENTO NON RISULTA CONTEGGIABILE IN QUANTO L'IMPIANTO CONDOMINIALE È STATO





CHIUSO NEL 2014. ATTUALMENTE SIA IL CONDOMINIO CHE L'UNITÀ PIGNORATA RISULTANO PRIVI DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. CON CILA-S DEPOSITATA IL 28/12/2022 È STATA PREVISTA LA SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA ED IL RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO SIA NELLE PARTI COMUNI CHE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, TUTTAVIA ALLA DATA DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA NON RISULTA ANCORA ESEGUITO.

### **SPESE STRAORDINARIE**

L'assemblea Condominiale il 13/01/2022, ratificata il 19/04/2023 deliberava l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico tramite cessione del credito d'imposta, beneficiando della detrazione fiscale Superbonus 110 introdotto dalla Legge di bilancio 2020 – art. 119 e 121 DL Rilancio 34 del 19/05/2020 e s.m.i consistenti in sostituzione caldaia, nuovo impianto termico centralizzato con allaccio ai radiatori esistenti tramite tubazioni a vista e nuovi impianti interni alle unità immobiliari, coibentazione del piano sottotetto e realizzazione di Cappotto delle facciate verso strada e lato cortile.

Con successiva rinuncia all'esecuzione del cappotto della facciata lato cortile, venivano eseguite solo opere di messa in sicurezza su intonaci, frontalini balconi e cornicione ammalorati, compreso ripristini e successiva tinteggiatura. Alla data della presente Relazione di stima gli interventi non risultano terminati e non risulta realizzato l'impianto di riscaldamento. L'importo delle opere deliberato corrisponde ad € 840.425,47 (spese tecniche ed i.v.a comprese ) oltre € 10.253,19 per il Visto di Conformità. Con verbale dell'assemblea straordinaria del 12/07/2023 venivano approvati ulteriori costi pari ad € 85.067,87 a carico dei condomini con riserva di verifica del contratto d'appalto del 22/07/2023. Il riparto a carico dell'esecutata pari ad € 2.892,31 è stato provvisoriamente suddiviso tra gli atri condomini. Con verbale dell'assemblea straordinaria del 16/05/2024 l'impresa incaricata informava l'assemblea che la mancata asseverazione del 50% dei lavori comporterà la detrazione fiscale relativa a superbonus del 110% dei soli lavori eseguiti, il restante 50% degli interventi potrà usufruire della sola detrazione fiscale del 70%. Con verbale dell'Assemblea straordinaria del 12/09/2024 i condomini contestavano i maggiori importi a loro carico e conferivano mandato per la tutela legale del Condominio. Alla data della presente perizia l'importo pari a **€ 2.892,31** sarà a carico dell'aggiudicatario in quanto deliberato nei due precedenti.

L'importo a carico dell'aggiudicatario dovrà essere aggiornato ai due anni che precedono il Decreto di trasferimento, considerando altresì l'eventuale maggiorazione dovuta per l'ultimazione degli interventi e dell'impianto di riscaldamento.

Oltre alle spese straordinarie integrative al superbonus 110 che resteranno a carico dell'aggiudicatario, andrà valutato il costo relativo agli



interventi di cui non risulta sottoscritta la cessione del credito, da valutare sull'effettivo importo che verrà pattuito con l'impresa, attualmente oggetto di trattativa extragiudiziale, oltre ai costi a carico dei condomini per la restante parte dei lavori da eseguire.

Si riportano i punti del regolamento di condominio di maggior interesse:

*Disciplina della casa - Art. 1) Divieti*

*a) I condomini, pur investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno fare uso in contrasto con la moralità ed il decoro della casa. E' in ogni caso vietato destinare i locali ad usi rumorosi, ad impieghi produttivi di vibrazioni, emanazioni od esalazioni sgradevoli e nocive, deposito di materiali infiammabili, adibire i locali stessi a scuole da ballo, case di cura, ambulatori per malattie infettive, circoli ricreativi, a ritrovi di piacere o di divertimento, ad associazioni politiche ed in genere a qualsiasi altro uso contrario alla tranquillità, al decoro ed alla moralità del caseggiato.*

*Disposizioni generali - Art. 3)*

*Nessun condomino potrà aumentare il numero degli elementi esistenti senza aver ottenuto il relativo permesso dell'Amministratore. Nessun utente può rinunciare al riscaldamento, ma per gli alloggi e negozi che rimanessero vuoti e freddi per l'intero periodo di accensione dell'impianto godranno della riduzione del 33% sul riparto spese, previa chiusura delle valvole di immissione del calore. Qualora però in qualunque periodo di accensione l'appartamento fosse occupato non potrà godere della suddetta riduzione.*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 03/09/2007), con atto stipulato il 03/09/2007 a firma di Notaio Enrico Mambretti ai nn. Rep 182042/18784 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a Torino ai nn. 22341, trascritto il 14/09/2007 a TORINO 1 ai nn. RG 52994 RP 32863.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare pignorata: Abitazione e cantina in Torino, Via Beinasco 20, censita al Foglio 1151 N 242 sub 10

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2003 fino al 03/09/2007), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Notaio Marco Cordero di Montezemolo ai nn. Rep 100733/4285 di repertorio, registrato il 30/07/2007 a Rivarolo Canavese ai nn. 213, trascritto il 04/08/2003 a TORINO 1 ai nn. RG 39199 RP 26605.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare pignorata in Torino, Via Beinasco 20

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso Edilizio **N. 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa a 4 piani fuori terra in Via Beinasco, presentata il 01/01/1936 con il n. 1936-1-10252 di protocollo, rilasciata il 28/12/1936 con il n. 515 di protocollo, agibilità del 25/11/1937 con il n. 582 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a casa a 4 piani fuori terra in Via Beinasco

Permesso Edilizio **N. 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricostruzione parziale stabile in Via Beinasco 18bis (ora Via Beinasco 20) sinistrato da eventi bellici in data 25/04/1945, presentata il 19/04/1947 con il n. 1947-1-80088 di protocollo, rilasciata il 12/09/1947 con il n. 1448 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione di stabile ricostruito in Via Beinasco 18bis (ora Via Beinasco 20)

Licenza Edilizia **N. 3**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione di un piano della casa esistente in Via Beinasco 18-20, presentata il 21/11/1959 con il n. 1959-1-30353 di protocollo, rilasciata il 10/06/1961 con il n. 1752 di protocollo, agibilità del 22/07/1963 con il n. 806 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione sopraelevata del piano 4° (5°ft)

CILA-S Art.119 D.L. 34/2020 **N. 4**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di efficientamento energetico del fabbricato, presentata il 28/12/2022 con il n. 2022-20-27739 di protocollo.

Efficientamento energetico del fabbricato mediante isolamento termico a cappotto delle facciate, coibentazione del pavimento del sottotetto e sostituzione caldaia nel Condominio di Via Beinasco 18-20 – Gli interventi risultano in corso di esecuzione: Cappotto delle facciate verso strada: terminato; Rinuncia all'esecuzione del cappotto della facciata lato cortile: eseguite solo opere di messa in sicurezza su intonaci, frontalini balconi e cornicione ammalorati, compreso ripristini e successiva tinteggiatura; sostituzione caldaia, nuovo impianto termico condominiale e nuovi impianti interni alle unità immobiliari mantenendo i radiatori esistenti: da eseguire.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista . Norme tecniche di attuazione ed indici: Il fabbricato è definito nell'ambito dell'Area normativa Mista M1, Isolati misti prevalentemente residenziali. Sono consentiti gli usi ricettivi a tutti i piani. Indice di edificabilità fondiaria 1,35 mq/mq L'immobile risulta compreso nella parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P) della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" Compresa nei territori di fascia C: Pericolosità Moderata (aree inondabili Art 4 Deliberazione 9/2007, variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia. Compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali. Limitazione degli interventi ai primi piani fuori terra. Gli interventi ai primi piani fuori terra risultano limitati al fine di salvaguardare manufatti e popolazione insediata e limitare nuovi insediamenti comportanti la presenza continuativa di persone.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono rappresentate nell'allegato A.2 alla presente e consistono in: 1) diversa posizione delle mazzette della porta della cucina; 2) porta della



cucina assente; 3) chiusura delle nicchie in cucina ed in camera; 4) lieve modifica allo spigolo Ovest della cucina; 5) chiusura della nicchia in balcone; 6) larghezza della cucina pari a cm 315, anziché cm 320 come indicata nei progetti allegati alle Pratiche edilizie depositate; 7) diversa conformazione del balcone verso cortile comune; 8) diversa conformazione del muro dell'ingresso confinante con l'alloggio adiacente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'assenza della porta tra ingresso e cucina dettagliata al punto 2) è in contrasto con la normativa igienico-sanitaria in quanto collega direttamente il bagno alla cucina, eliminando la funzione obbligatoria di anti-bagno dell'ingresso, pertanto, l'aggiudicatario dovrà dotarsi di una nuova porta interna a sua cura e spese.- La difformità di conformazione del balcone verso cortile comune di cui al punto 7) rientra negli errori grafici ammessi dalle tolleranze esecutive DGR 2-4519 del 14/01/2022 in quanto, pur rappresentato squadrato nel progetto in pianta allegato al Permesso Edilizio 515 del 28/12/1936, risulta correttamente indicato nei prospetti, nonché nella pianta del progetto di ricostruzione parziale allegato al Permesso Edilizio 1448 del 12/09/1947, potrà pertanto essere regolarizzata tramite Attestazione di stato legittimo. - La diversa conformazione del muro dell'ingresso confinante con l'alloggio adiacente, di cui al punto 8) previa verifica dell'effettivo spessore del muro realizzato a confine con l'alloggio confinante, accertando l'effettiva riduzione di spessore e la creazione del setto murario portante di maggior spessore, dovrà essere regolarizzata tramite SCIA Art 36-bis in conservazione, in quanto costituisce modifica alla muratura portante, pertanto previa verifica strutturale, andrà allegata alla pratica di Sanatoria: Relazione tecnica sul comportamento strutturale dell'edificio in assenza di collaudo statico per i fabbricati in muratura già esistenti al 19/12/1987. - L'attestazione di stato legittimo dell'unità immobiliare per le difformità da 1) a 7), escluso il punto 2), dovrà essere allegata alla pratica di SCIA Art 36-bis in conservazione relativa alla difformità indicata al punto 8). - Le difformità non aumentano il valore dell'immobile e risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle difformità, sia al momento della presentazione della domanda, potranno pertanto essere sanate con oblazione non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, in una misura determinata dal responsabile del procedimento. Trattandosi di opere minori la sanzione è stimata pari ad € 516,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali, Diritti di segreteria, Sanzione per SCIA in conservazione Art 36bis: €2.500,00
- Fornitura e posa di nuova porta interna di qualità media tra ingresso e cucina, compresa l'eventuale modifica del controtelaio: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si segnala che: - l'alloggio è risultato ingombro di oggetti sulla quasi interezza della sua superficie e nella camera ricoprivano interamente le pareti pertanto non è risultato agevole muoversi, né possibile raggiungere la porta finestra in camera ed il relativo balcone verso via. (Allegate foto) - la cantina è risultata completamente ingombra di oggetti, tali da non consentirne l'accesso, pertanto è risultato possibile verificare la sola conformazione e la larghezza ma non l'effettiva lunghezza.





Allegato A.2 - Planimetria delle difformità

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata agli atti non risulta conforme alla situazione in loco a causa di alcune difformità rappresentate nella planimetria Allegato A.2 alla presente. Le difformità non modificano i vani dell'unità immobiliare tuttavia la stessa non presenta la conformità catastale planimetrica ai sensi dell'Art 19 D.L. 78 del 31.05.2010 convertito in Legge 122/2010 del 30.07.2010.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a cura e spese dell'aggiudicatario tramite presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

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

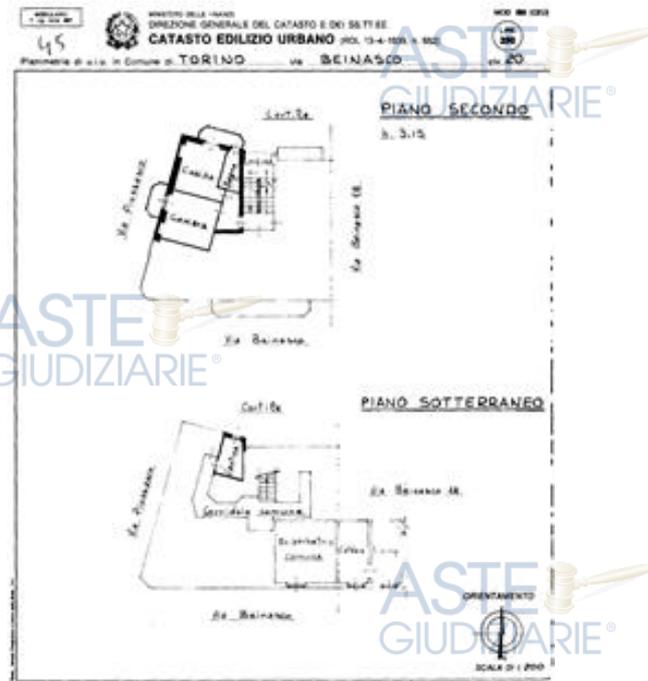
Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale e Diritti di Segreteria: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare pignorata.

L'intestazione indicata in visura risulta aggiornata all'attualità.

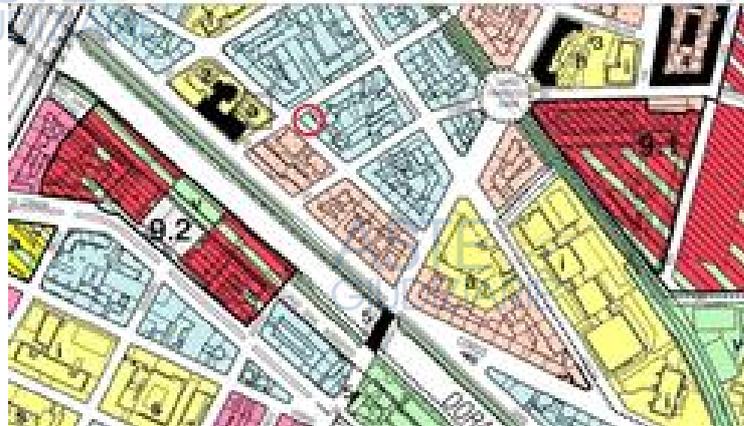


Planimetria catastale



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio di PRG



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TORINO VIA BEINASCO 20, QUARTIERE AURORA - MICROZONA 21.  
PALERMO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a TORINO Via Beinasco 20 , quartiere Aurora - Microzona 21. Palermo, della superficie commerciale di **46,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di stima elevato a 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, è stato realizzato nel 1936, parzialmente ricostruito nel 1947 a causa di sinistri per eventi bellici e sopraelevato nel 1961.

Nel 2020 nell'immobile sono iniziati lavori di efficientamento energetico mediante isolamento termico a cappotto delle facciate e sostituzione caldaia del Condominio di Via Beinasco 18 e 20. Gli interventi sono ancora in corso di esecuzione. Le facciate verso strada sono state terminate con la posa del cappotto, mentre verso cortile la facciata è stata interessata da soli ripristini e tinteggiatura, comprese le ringhiere dei balconi.

L'accesso al fabbricato avviene sia dal vano scala posto su Via Beinasco che dal cortile interno. L'ingresso dello stabile ed i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle in scaglie di marmo, le scale in marmo e le pareti tinteggiate a civile.

L'immobile non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è privo di riscaldamento centralizzato dal 2014 ma sono in corso i lavori di sostituzione caldaia e rifacimento dell'impianto centralizzato previsto mantenendo gli attuali radiatori.

Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (3°ft), ha un'altezza interna di 305. Identificazione catastale:

- foglio 1151 particella 242 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, microzona 21, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BEINASCOS 20 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedente Variazione d'ufficio Prot. TO0190513 del 04/05/2006 per modifica identificativo dovuto ad allineamento mappe degli identificativi catastali pre

Coerenze: APPARTAMENTO: vano scala condominiale, alloggio 12, Via Piossasco e cortile comune. CANTINA: terrapieno cortile comune, altre cantine a più lati, corridoio comune e altra cantina

L'intero edificio sviluppa 5 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1936 ristrutturato nel 2022.





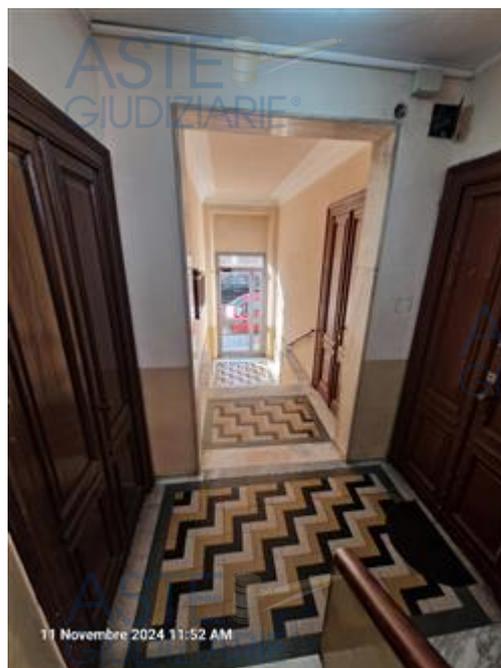
Facciate su Via Beinasco e Via Piossasco



Facciate verso cortile e Via Piossasco



Ingresso del fabbricato



Androne comune





vano scala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



localizzazione immobile



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 metri
- autostrada distante 3 km dal raccordo autostradale Torino-Caselle
- tangenziale distante 5 km dalla Tangenziale Nord





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato è individuato al Piano Secondo (3°f.t.) ed è composto da ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi.

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza.

La conformazione attuale dell'unità immobiliare pignorata è rappresentata nella planimetria (allegato A) e nella documentazione fotografica (allegato B).

L'accesso all'abitazione avviene dal pianerottolo comune tramite porta in legno.

L'appartamento è dotato di citofono.

L'unità pignorata è priva di riscaldamento. Sono presenti i radiatori allacciati all'impianto centralizzato condominiali che risulta però in disuso da 10 anni.

L'acqua calda è fornita da caldaia autonoma vetusta e non funzionante.

I serramenti in legno e vetro singolo dotati di scuri in legno hanno i vetri rotti e per la maggior parte assenti e risultano in pessime condizioni con i cardini staccati in più punti.

Caratteristiche principali dell'appartamento e dotazioni:

- Altezza interna dei locali: variabile da cm 305 a cm 310
- Dotazioni del Bagno finestrato: lavabo, wc, bidè e doccia
- Pavimentazione: piastrelle in scaglie di marmo in ingresso e cucina, in parquet in legno in camera ed in piastrelle in ceramica in bagno
- Rivestimenti: Tinteggiatura a civile. Il bagno e la cucina risultano parzialmente rivestiti in piastrelle di ceramica
- Serramenti esterni: Porta d'accesso in legno – finestre in legno e vetri singoli
- Serramenti interni: porte in legno e inserto in vetro
- Impianto di Riscaldamento: Assente – In fase di rifacimento l'impianto centralizzato con radiatori esistenti
- Acqua calda: Assente – la caldaia non è funzionante e da sostituire
- Stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare: pessimo
- Stato manutentivo e conservativo del fabbricato: buono





Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di tracce di muffa nei locali cucina, camera e bagno.

Il soffitto del bagno risulta maggiormente ammalorato per presumibile infiltrazioni pregresse provenienti dal piano sovrastante.

L'assenza di riscaldamento e lo stato degli infissi esterni determinano un alto grado di umidità interna, maggiormente invasiva nei periodi freddi, che ha causato l'ammaloramento della tinteggiatura, degli intonaci e dei serramenti interni in legno oltre alle tracce di muffa concentrata sui muri intorno ai serramenti esterni.

L'appartamento avrà pertanto bisogno di un risanamento comprensivo di rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature, della sostituzione dei serramenti esterni, del risanamento dei serramenti interni e della sostituzione della caldaia per la fornitura dell'acqua calda. L'impianto di riscaldamento verrà rimesso in funzione al termine degli interventi di efficientamento energetico oggetto di Superbonus 110 e di quelli da terminare che usufruiranno della detrazione fiscale del 70%. Le opere di risanamento stimate dalla scrivente e non vincolanti per il perito, con previsione di utilizzo di materiali di media qualità e serramenti in pvc con doppi vetri, corrispondono ad € 10.000,00

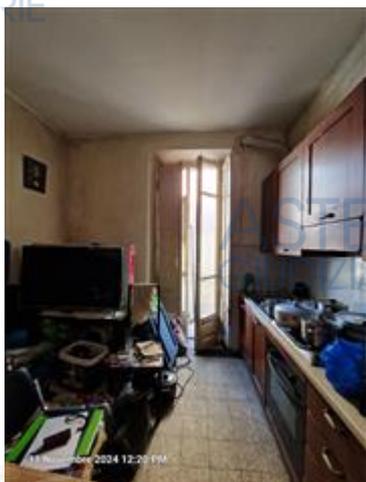


*Porta accesso all'unità pignorata*



*Ingresso*





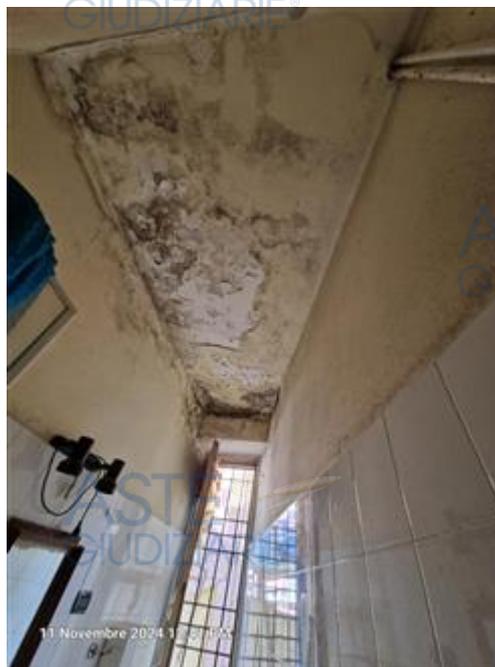
Cucina



Camera



Bagno



soffitto bagno



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	43,00	x	100 %	=	43,00
Balcone (cortile)	3,00	x	25 %	=	0,75
Balcone (verso via)	3,00	x	25 %	=	0,75
Cantina	5,70	x	30 %	=	1,71



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale:

54,70

46,21



Planimetria da rilievo

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Home Trust World

Descrizione: Appartamento al Piano 3 (4ft), composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: Torino, Via Beinasco 18

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/11/2018

Fonte di informazione: Indagini presso A.d.E. e Conservatoria dei RR II

Descrizione: Appartamento al Piano 2 (3ft), composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: Torino, Via Beinasco 18

Superfici principali e secondarie: 70



Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/08/2023

Fonte di informazione: Indagini presso A.d.E. e Conservatoria dei RRII

Descrizione: Appartamento al Piano 4 (5ft), composto da ingresso, camera, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi e soffitta

Indirizzo: Torino, Via Beinasco 20

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 38.000,00 pari a 808,51 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI – Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate - I Semestre 2024 - Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: C10 Microzona 21 semicentrale Palermo

FIAIP - Osservatorio degli agenti immobiliari - I semestre 2024 - Abitazioni da ristrutturare

Valore minimo: 820,00

Valore massimo: 1.180,00

Note: Quartiere Aurora

Borsino immobiliare - III trimestre 2024 - Abitazioni Qualità media

Valore minimo: 1.161,00

Valore massimo: 1.871,00

Note: Aurora

OMI – Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate - I Semestre 2024 - Abitazioni di tipo civile

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: C10 Microzona 21 semicentrale Palermo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA SCRIVENTE È PERVENUTA ALLA VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE ATTUALE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA, ATTRAVERSO INDAGINI DI MERCATO DIRETTAMENTE ESPERITE NELLA ZONA INTERESSATA, VOLTE A REPERIRE IL MAGGIOR NUMERO DI DATI EMERGENTI DA REALI E RECENTI COMPRAVENDITE DI BENI SIMILI, DETERMINANDO PARAMETRI UNITARI MEDI DI RIFERIMENTO DA PORRE A BASE DELLA STIMA, OPPORTUNAMENTE CORRETTI, IN FUNZIONE DEI FATTORI INTRINSECHI ED ESTRINSECHI DELL’IMMOBILE, E DI QUELLI PROPRI DELL’UNITÀ IMMOBILIARE RITENUTI INFLUENTI.

**I COMPARABILI REPERITI TRAMITE INDAGINI DI MERCATO, ISPEZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE ED ACQUISIZIONE DEI DATI RELATIVI AGLI ATTI DI RECENTI COMPRAVENDITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.II. SONO INDIVIDUATI NELLO STESSO CONDOMINIO DEL BENE PIGNORATO, TENENDO CONTO DELLE CARATTERISTICHE, CONSISTENZE, DISPOSIZIONI INTERNE E LIVELLO DI PIANO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	55.000,00	63.000,00	38.000,00
Consistenza	46,21	70,00	70,00	47,00
Data [mesi]	0	0,00	74,00	17,00
Prezzo unitario	-	785,71	900,00	808,51
Piano dell'abitazione	2,00	3,00	2,00	4,00
Climatizzazione invernale ed estiva	0,00	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,04	22,92	26,25	15,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	785,71	785,71	785,71
Piano dell'abitazione	-10 %	-5.500,00	-6.300,00	-3.800,00
Climatizzazione invernale ed estiva	10 %	5.500,00	6.300,00	3.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		55.000,00	63.000,00	38.000,00
Data [mesi]		0,00	1.942,50	269,17
Prezzo unitario		-18.692,14	-18.692,14	-620,71
Piano dell'abitazione		5.500,00	0,00	7.600,00
Climatizzazione invernale ed estiva		0,00	-6.300,00	-3.800,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>41.807,86</b>	<b>39.950,36</b>	<b>41.448,45</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**41.068,89**

Divergenza:

4,44% <

**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 46,21 x 888,74 = **41.068,68**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.068,68**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.068,68**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene immobiliare pignorato è da intendersi a corpo.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico, ma presenta difformità edilizie e catastali che dovranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario con costo stimato pari a € 4.000 che sono state detratte dal valore commerciale dell'immobile.

Al valore commerciale dell'unità immobiliare sono state operate le ulteriori riduzioni: dell'importo di € 10.000 per il risanamento dell'appartamento e la detrazione dell'importo delle spese condominiali straordinarie relative a interventi superbonus integrativi (non rientranti nella detrazione fiscale), provvisoriamente anticipate dagli altri condomini - da aggiornare ai due che precederanno il Decreto di trasferimento.

Il valore commerciale dell'unità pignorata nello stato di fatto riscontrato è stato inoltre ridotto del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza di vendita giudiziaria, oltre alla decurtazione dei costi a carico dell'aggiudicatario per spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare, FIAIP, ed inoltre: Archivio Notarile di Torino, Ufficio Ruolo Generale Contenziosi presso il Tribunale di Torino, Ufficio Urbanistica e Archivio Edilizio di Torino, Archivio Edilizio Storico di Torino, Ufficio Informatico Usi Civici presso Regione Piemonte, SIPEE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,21	0,00	41.068,68	41.068,68
				<b>41.068,68 €</b>	<b>41.068,68 €</b>





ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi stimati per risanamento pareti e soffitti, tinteggiature, fornitura e posa di serramenti esterni	-10.000,00
	<b>10.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.068,68**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.353,43**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.892,31**

Riduzione per arrotondamento: **€. 493,94**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

data 15/12/2024



il tecnico incaricato  
Deborah Bertocchi

