



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

384/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MAGGESE S.R.L. sede Roma, via Eleonora Duse n. 53

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Jolanda NOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURO BAROTTO

CF: BRTMRA58R29H355F
con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43
telefono: 0121322598
email: studio.barotto@tin.it
PEC: mauro.barotto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 384/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLEGNO Corso Francia 113/E, quartiere Santa Rita - Regina Margherita per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano terreno del condominio in corso Francia n. 113/E a Collegno

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in mattoni faccia a vista con sfondati dei balconi e fasce segna-piano in intonaco a calce e, al piano terreno della facciata est, in lastre di pietra di Luserna, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scale condominiali in lastre di marmo Travertino ed è dotato di ascensore e di impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di metri 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2077 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Corso Francia n. 113/E, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/05/2014 Pratica n. TO0173638 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.3138.1/2014)
Coerenze: Da nord in senso orario, altro appartamento, cortile comune, altro appartamento, vano ascensore, vano scala comune e cortile comune, per l'abitazione al piano terreno e altra cantina, terrapieno cortile comune, altra cantina e disimpegno comune, per la cantina al piano sotterraneo.

L'intero edificio sviluppa otto piani, sette piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.900,00
Data della valutazione:	06/12/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Locazione agevolata di immobile abitativo L.431/98, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 16/02/2021 a Torino 3 ai nn. 1725 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.880,00 annue

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, alla data del 28/11/2022, non risultano variazioni successive alla data del pignoramento.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 31/07/2006 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI ai nn. 11953/2228 di repertorio, registrata il 01/08/2006 a Torino ai nn. 18148 , iscritta il 02/08/2006 a Torino 2 ai nn. 42129/10524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2.

Debitore non datore di ipoteca RED FORT COMPANY S.R.L. con sede in Torino, c.f. 09046060019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2021 a firma di Uff. Giud. Corte di Appello di Torino ai nn. 3958 di repertorio, trascritta il 01/06/2021 a Torino 2 ai nn. 24522/17943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 779,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	34
Ulteriori avvertenze:	

Il Regolamento di Condominio dello stabile in Collegno, Corso Francia n.ri 113/E e 113/F, fornito in copia dall'Amministratore, Studio EFFECI Servizi di Candian - Amministrazioni Condominiali, via Risorgimento, 1, Collegno (To), non prevede particolari prescrizioni oltre a quelle di normale consuetudine e dà atto che l'immobile si eleva a sette piani f.t., tutti destinati a civile abitazione, oltre al piano semi-interrato destinato alle cantine e al sottotetto, accessibile solo agli addetti la manutenzione degli impianti ascensori, e comprende due scale, servite ciascuna da androncino pedonale.

Nella tabella di ripartizione delle spese di esercizio, all'unità oggetto di pignoramento vengono attribuiti 34 millesimi per la quota di spese generali e 72 millesimi per la quota di spese scala.

Da verbale dell'assemblea del 04/03/2022 risulta approvata l'unificazione del complesso scale E-F-G con unico codice fiscale e unico regolamento condominiale, con revisione delle tabelle millesimali, registrato da notaio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà 1/1, in forza di Successione a LOVINO Anna (dal 05/09/2004), registrato il 20/02/2006 a Ufficio Registro di Rivoli ai nn. 66/1217, trascritto il 02/10/2006 a Torino 2 ai nn. 49142/30284.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2.

Atto di rinuncia di eredità del 23/01/2006 rogito Notaio Luigi MIGLIARDI, rep. n. 10176/1695, registrato a Torino 1 il 02/02/2006 al n. 978/1T e trascritto il 24/03/2006 nn. 15232/9637, di TITTON Umberto chiamato per legge alla successione della moglie LOVINO Anna. Atto di accettazione di eredità del 23/01/2006 rogito Notaio Luigi Migliardi, rep. n. 10176/1695, registrato a Torino 1 il 02/02/2006 al n. 978/1T e trascritto il 24/03/2006 nn. 15233/9638, di FALIVA Alessandro chiamato alla successione della nonna materna LOVINO Anna, in rappresentanza della madre TITTON Ines, la quale è decaduta dal diritto di accettare l'eredità in conseguenza della scadenza del termine fissato ai sensi dell'art. 481 c.c..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/1, in forza di Atto di Compravendita (fino al 05/09/2004), con atto stipulato il 01/04/1983 a firma di Notaio Bruno TESSITORE, trascritto il 11/04/1983 a Torino 2 ai nn. 8209/6809.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2.

Acquistato da CHAZALETTES Giulio nato a Collegno (To) il 23/12/1930, c.f. CHZGLI30T23C860H



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 226, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 12/05/1967 con il n. 112 di protocollo, rilasciata il 18/12/1967 con il n. 226 di protocollo, agibilità del 28/11/1975 con il n. 17 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Collegno c.so Francia n° 113/E.

Non risultano presentate richieste di variante.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 51 del 21.05.2002 e successiva rettifica con Delibera C.C. n. 102 del 13.09.2002, approvato con Delibera Giunta Regionale n. 10-9436 del 26.05.2003 e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 05.06.2003, l'immobile ricade in zona Santa Maria - Regina Margherita. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione con varianti e modifiche approvate al 31 gennaio 2022 Ambito normativo CAS - Case alte su strada. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato in Collegno c.so Francia n° 113/E-F

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione abusiva del balcone in veranda e perimetrazione cantina non prevista nel progetto originario (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01, per la veranda e comunicazione tardiva di opere interne, per la cantina

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

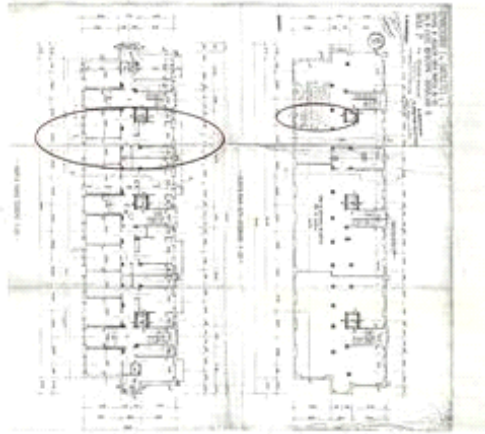
Costi di regolarizzazione:

- redazione e invio S.C.I.A. per condono veranda, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: €2.500,00
- redazione e invio C.I.L.A. per sanatoria opere interne, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €2.000,00

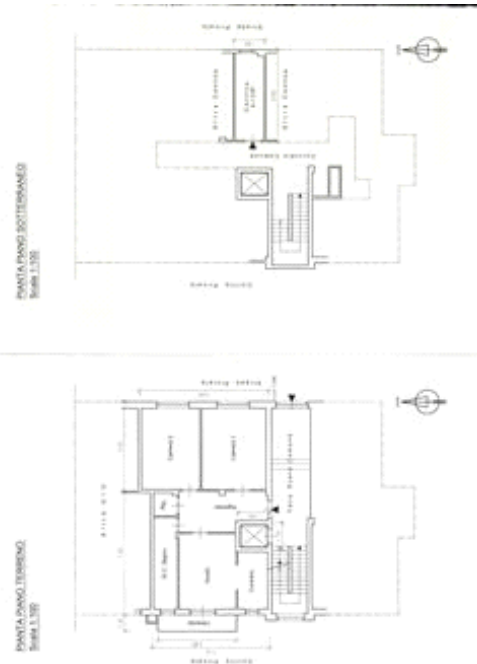
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2





Pianta P.T. e P.S. stato autorizzato



Pianta P.T. e P.S. stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta variata in veranda la destinazione del balcone (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale per diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

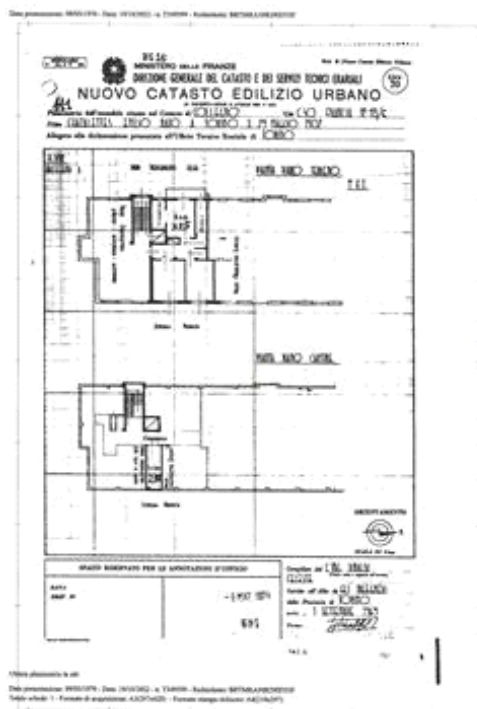
Costi di regolarizzazione:

- redazione e invio telematico Denuncia di Variazione catastale e tributi: €1.500,00

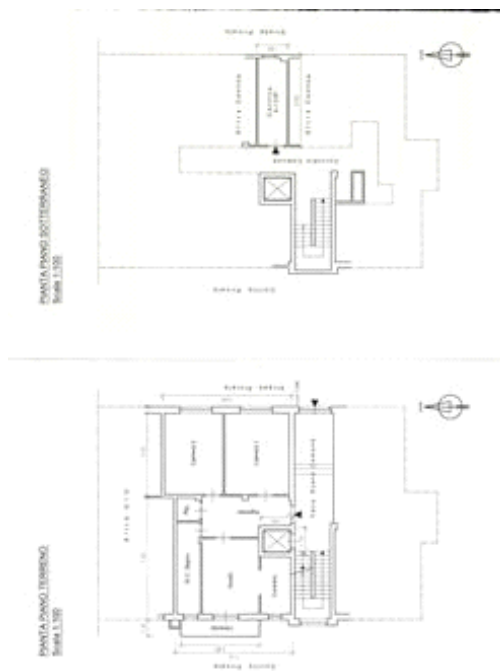
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2





Attuale planimetria catastale scala 1:200



Pianta P.T. e P.S. stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato in Collegno c.so Francia n° 113/E

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

BENI IN COLLEGNO CORSO FRANCIA 113/E, QUARTIERE SANTA RITA - REGINA MARGHERITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO Corso Francia 113/E, quartiere Santa Rita - Regina Margherita per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano terreno del condominio in corso Francia n. 113/E a Collegno

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in mattoni faccia a vista con sfondati dei balconi e fasce segna-piano in intonaco a calce e, al piano terreno della facciata est, in lastre di pietra di Luserna, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scale condominiali in lastre di marmo Travertino ed è dotato di ascensore e di impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e

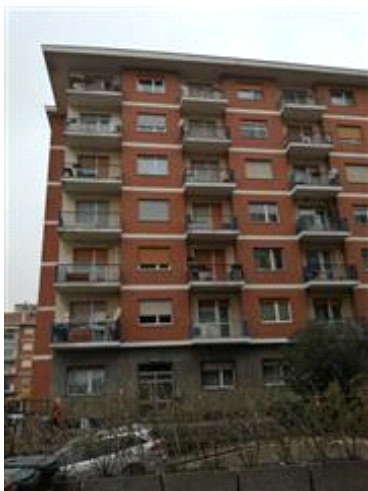


smaltimento dei reflui.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di metri 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2077 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Corso Francia n. 113/E, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/05/2014 Pratica n. TO0173638 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.3138.1/2014)
Coerenze: Da nord in senso orario, altro appartamento, cortile comune, altro appartamento, vano ascensore, vano scala comune e cortile comune, per l'abitazione al piano terreno e altra cantina, terrapieno cortile comune, altra cantina e disimpegno comune, per la cantina al piano sotterraneo.

L'intero edificio sviluppa otto piani, sette piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Prospetto est condominio c.so Francia, 113/E



Interno appartamento pignorato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villaggio Leumann, quartiere operaio costruito a fine ottocento dall' imprenditore di origine elvetica, Napoleone Leumann, che trasferì l'azienda di famiglia a Torino, beneficiando delle convenienti agevolazioni che offriva il capoluogo piemontese..



Veduta Villaggio Leumann

SERVIZI



farmacie	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
musei	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 100 mt. in costruzione	ottimo	
autobus distante 100 mt	nella media	
tangenziale distante 1 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da ingresso-disimpegno, due camere, tinello e cucinino, servizio igienico, ripostiglio e un balcone-veranda sul lato di ponente e presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nei servizi igienici ed in cucinino, pavimenti in lastre di marmo in ingresso, tinello e cucinino e camere, in piastrelle di ceramica nel servizio igienico ed in tessere di gres antigelive sul balcone, porte interne in legno tamburato, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi razianti in alluminio.

La cantina al piano sotterraneo è delimitata da tramezzature in mattoni forati grezzi, presenta pavimentazione in battuto di cemento e porta di accesso in lamiera ed è dotata di impianto elettrico e finestrella di aerazione sul lato cortile.

Da verifica eseguita in data 16/11/2022 presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, l'appartamento pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio della Pubblicità Immobiliare di Torino 2



Descrizione: Appartamento al piano terreno, primo fuori terra, composto da ingresso, due camere, ripostiglio, tinello con cucinino, bagno e balcone, oltre a cantina al piano interrato

Indirizzo: Collegno, Corso Francia n° 113/B

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 1.200,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio, per un terzo la superficie del balcone e per un quarto quella della cantina al piano interrato e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$mq. [(5,50 \times 7,90) + (7,50 \times 7,10) - (1,70 \times 1,90)] + (1,00 \times 4,80) \times 0,33 + (1,90 \times 5,65) \times 0,25 = mq. 97,74 = mq. 98,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$mq. 98,00 \times \text{€}mq. 1.200,00 = \text{€} 117.600,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **117.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Torino, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Rivoli, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare F.I.M.A.A., Osservatorio F.I.A.I.P.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	117.600,00	117.600,00
				117.600,00 €	117.600,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 17.640,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.960,00**

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: **€ 4.698,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 329,00**
Riduzione per arrotondamento: **€ 33,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.900,00**

data 06/12/2022

il tecnico incaricato
MAURO BAROTTO

