



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 591/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA GARIBALDI 5 NOPQ E 5 HILM

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Marta Barsotti

CUSTODE:
IVG Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Gaglioti

CF:GGLPTR64C29L219A
con studio in TORINO (TO) VIA DROVETTI, 20
telefono: 00390114336781
email: studiogaglioti@gmail.com
PEC: pietro.gaglioti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 591/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VOLVERA via Giuseppe Garibaldi 5, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del complesso di edifici realizzati in edilizia popolare sito in Volvera (TO) – via Giuseppe Garibaldi 5, localizzato nella zona periferica ovest della città (vedasi estratto della carta provinciale inserito nel seguito), edificato intorno alla metà degli anni '70 del secolo scorso.

In particolare, detta unità immobiliare è inserita nella palazzina "E" del complesso in parola (planimetria generale inserita nel seguito) e risulta costituita da:

- un appartamento, sito al primo piano (secondo fuori terra), composto di ingresso, cucina abitabile, bagno, due camere e soggiorno, oltre ad un balcone lato cortile;
- un locale cantina, al piano terreno;

L'intero edificio, costruito con travi portanti in c.a. e orizzontamenti misti in c.a. e laterizio, si sviluppa su 5 piani fuori terra e ciascuna scala risulta dotata di ascensore.

La facciata è in mattoni a vista con logge intonacate.

La copertura è costituita da tegole piane in cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 134, scala H, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 150 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 5 Edificio E scala H - Volvera (TO) , piano: T-1

Coerenze: pianerottolo, cortile comune, alloggio "146", ancora cortile comune e alloggio "135"

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 cantina, identificato con il numero 3. coerenze: corridoio comune, cantina "2", area comune e cantina "4"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data della valutazione:	13/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La cancellazione delle formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri di cancellazione dovuti per la cancellazione del pignoramento ammontano a:

imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di € 200;

tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347;

bollo € 59,00.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Volvera , l'immobile ricade nell'area normativa CEC (Aree residenziali per interventi d'edilizia economica popolare e convenzionata - Art.30) con classi di pericolosità geomorfologica (art. 51) IIc e IIIb3, da moderata ad elevata, per cui è sempre vietata la realizzazione di locali interrati.

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo è disciplinato da regolamento di condominio contrattuale (allegato 2).

Sulla base dei contenuti della documentazione consultata non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o usi civici.

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 11/01/2018 a firma di notaio OSELLA Paolo ai nn. 76559/44124 di repertorio, iscritta il 02/02/2018 a Pinerolo (TO) ai nn. 986/86, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 139.604,00.

Importo capitale: 93.068,80.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 15812/2023 di repertorio, trascritta il 07/09/2023 a Pinerolo (TO) ai nn. 7260/5946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato

*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:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 18.215,00
Millesimi condominiali:	23,52

Ulteriori avvertenze:

Oltre alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, composte da una quota relativa al comprensorio e da una quota relativa al condomnio autonomo, così come indicate in precedenza, le spese annue per il riscaldamento centralizzato ammontano ad ulteriori € 2700,00 circa.

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta l'atto di compravendita a rogito notaio Notaio Polo OSELLA di Carmagnola (TO) ai nn. 12621 di repertorio, trascritto l'08/07/1998 a Pinerolo ai nn. 4829/3943

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2018), con atto stipulato il 11/01/2018 a firma di OSELLA Paolo notaio in Carmagnola (TO) ai nn. 76558/44123 di repertorio, trascritto il 02/02/2018 a Pinerolo (TO) ai nn. 985/807.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1998 fino al 11/01/2018), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di OSELLA Paolo notaio in Carmagnola (TO) ai nn. 12621 di repertorio, trascritto il 08/07/1998 a Pinerolo (TO) ai nn. 4829/3943.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1998 fino al 11/01/2018), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di



OSELLA Paolo notaio in Carmagnola (TO) ai nn. 12621 di repertorio, trascritto il 08/07/1998 a Pinerolo (TO) ai nn. 4829/3943.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Volvera non risultano altre pratiche edilizie successive, benchè la planimetria catastale risulti aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni in data 28/11/2017 (Pratica n. TO0393655 in atti dal 06/12/2017), planimetria corrispondente allo stato di fatto dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione , rilasciata il 08/03/1973 con il n. 5/73 di protocollo.

Agibilità mai conseguita

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **5932**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/07/1986 con il n. 5932 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 86 del 3/05/1993, l'immobile ricade in zona CEC (art. 30 norme di attuazione)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

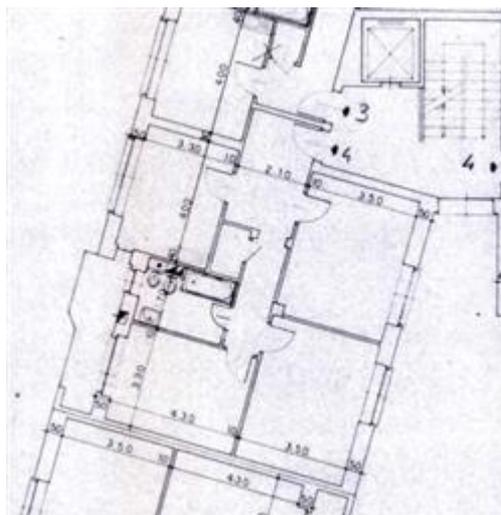
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è ricavata una nicchia muraria nel bagno per alloggiare il box doccia, rimpicciolendo il ripostiglio confinante. Si è creata una separazione tra la zona notte e la zona giorno mediante la posa di una porta interna nel corridoio, creando un disimpegno. (normativa di riferimento: DM 5/07/1975, DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. (Testo Unico dell'edilizia), domanda di sanatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. citato con il pagamento a titolo di oblazione di una somma che, nel caso della CILA in sanatoria, viene usualmente determinata in € 1000,00 in misura fissa oltre ai diritti di segreteria applicati dagli uffici comunali nonché agli eventuali onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia. Il tutto per un importo complessivo stimabile in € 1.500,00 circa, eventuali opere escluse.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VOLVERA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VOLVERA via Giuseppe Garibaldi 5, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del complesso di edifici realizzati in edilizia popolare sito in Volvera (TO) – via Giuseppe Garibaldi 5, localizzato nella zona periferica ovest della città (vedasi estratto della carta provinciale inserito nel seguito), edificato intorno alla metà degli anni '70 del secolo scorso.

In particolare, detta unità immobiliare è inserita nella palazzina "E" del complesso in parola (planimetria generale inserita nel seguito) e risulta costituita da:

- un appartamento, sito al primo piano (secondo fuori terra), composto di ingresso, cucina abitabile, bagno, due camere e soggiorno, oltre ad un balcone lato cortile;
- un locale cantina, al piano terreno;

L'intero edificio, costruito con travi portanti in c.a. e orizzontamenti misti in c.a. e laterizio, si sviluppa su 5 piani fuori terra e ciascuna scala risulta dotata di ascensore.

La facciata è in mattoni a vista con logge intonacate.

La copertura è costituita da tegole piane in cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 134, scala H, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

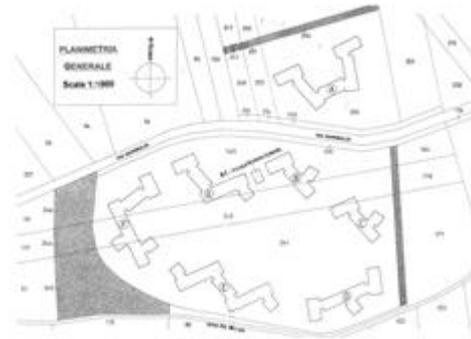
- foglio 24 particella 150 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 5 Edificio E scala H -



Volvera (TO) , piano: T-1

Coerenze: pianerottolo, cortile comune, alloggio "146", ancora cortile comune e alloggio "135"

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è caratterizzata da finiture di semplice fattura in discreto stato di manutenzione, con locali di altezza utile interna di circa 280 cm.

I pavimenti sono costituiti in piastrelle in monocottura. I rivestimenti sono in piastrelle in ceramica



per il bagno e l'angolo cottura e intonaco tinteggiato per i restanti ambienti.

I serramenti esterni, in discrete condizioni di manutenzione, sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle.

Gli impianti (elettrico, gas, idrico), dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia e all'apparenza funzionanti.

L'impianto di riscaldamento, per il quale ugualmente non è stato possibile reperire alcuna certificazione, è alimentato da una caldaia centralizzata a gas con distribuzione interna a radiatori, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia a gas installata in apposita nicchia sul balcone.

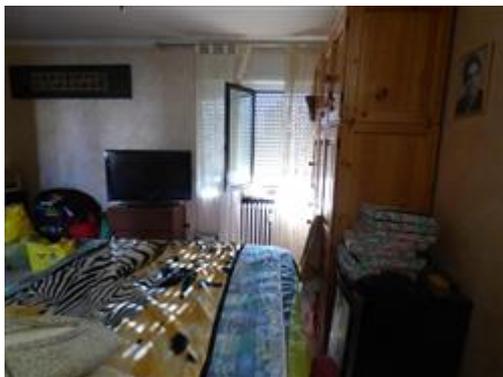
Sulla base di quanto accertato presso il catasto degli impianti termici della Regione Piemonte, l'unità immobiliare per cui è esecuzione non risulta dotata di certificazione energetica (APE).

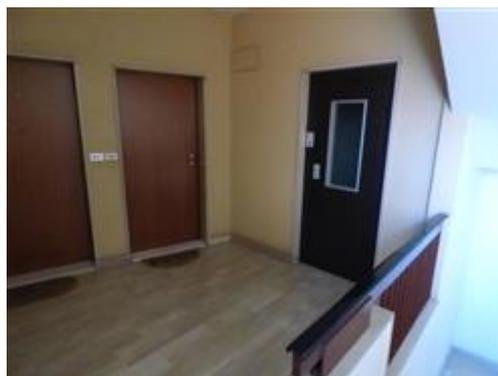
Con riferimento alla planimetria inserita nel seguito, l'appartamento, nella sua distribuzione attuale, risulta composto da un ingresso con disimpegno, cucina abitabile, due camere, soggiorno e un bagno, finestrato e dotato sia di vasca sia di doccia ricavata in una nicchia.

L'alloggio dispone di un balcone, lato cortile interno.

Al piano terreno, l'appartamento dispone di un locale cantina.

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda alle fotografie inserite nel seguito che documentano lo stato e la consistenza dell'immobile.



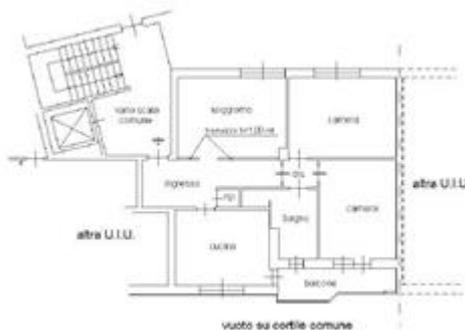


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e accessori	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00



ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 3. coerenze: corridoio comune, cantina "2", area comune e cantina "4"

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore di mercato attuale degli immobili pignorati viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica rapportata al parametro metro quadro commerciale.

In particolare, per l'effettuazione della stima del prezzo unitario medio, si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene, accertate nel corso del sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto, hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche considerazioni circa la



disposizione dei locali interni dell'immobile, le dotazioni, le sue condizioni manutentive generali, nonché la posizione dell'immobile, la disponibilità di servizi nelle vicinanze, etc.

Nello specifico si rileva che l'unità immobiliare de quo risulta situata in una zona periferica, benchè molto vicina al centro cittadino, di recente edificazione (anni '70 del secolo scorso) caratterizzata dalla forte presenza di edilizia residenziale pubblica.

La presenza dei servizi di base (negozi, servizi e trasporto pubblico, etc.) è da ritenersi sufficiente.

Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile presenta attualmente una dinamicità di mercato (intesa come il quoziente tra il numero di compravendite e il numero di alloggi totali presenti) elevata.

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al primo semestre del 2023, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 700,00 ed un massimo di € 900,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 800,00 al metro quadro.

Tenuto conto dell'esposizione dell'unità immobiliare, dei servizi in dotazione, della dimensione e disposizione dei locali interni e del loro stato di fatto, si ritiene opportuno applicare alla valutazione media ricavata in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

- vetustà: 0,95
 - contesto ambientale: 0,97
 - tipologia riscaldamento (centraizzato a metano con contabilizzatori): 0,98
- per un coefficiente correttivo totale pari a 0,90

Ne consegue che utilizzando le correzioni sopra introdotte, si ottiene un valore unitario pari a $800,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 720,00 \text{ €/mq}$.

Sulla base delle visure catastali, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, arrotondata al metro quadrato, computata secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/1998 e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta complessivamente pari a 97 mq.

Visto il criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato, con buona approssimazione, dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare moltiplicata per il suo valore medio unitario.

Quindi, il valore complessivo teorico attuale di mercato dell'immobile, che si determina comunque a corpo e non a misura, è stimato prudenzialmente in:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,00	x	720,00	=	69.840,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	720,00	=	0,00
					69.840,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-1.746,00
Arrotondamento	-94,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 68.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 68.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	97,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Pietro Gaglioti

