



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 467/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.sa Anna Castellino

CUSTODE:

Avv. Monica Gianni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Simona Irene Oddo**

CF:DDOSNR72R60L219S

con studio in TORINO (TO) CORSO CARLO E NELLO ROSSELLI N.123/12

telefono: 01118925079

email: s.oddo@dbiostudio.it

PEC: s.oddo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 467/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito a Chieri (TO) Via Vittorio Emanuele II 68, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In Chieri, zona centrale, con accesso al civico 68 di via Vittorio Emanuele II, all'interno del cortile dello stabile, posto a fine corsia a cielo aperto, locale magazzino costituito da un locale al piano terreno ed un locale al piano primo, collegato da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 131 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, totale sup. catastale 99mq, rendita 217,53 Euro,

indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 68 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da foglio 43, particella 129 graffata 131, sub 7 categoria D/1 - VARIAZIONE del 22/06/1999 in atti dal 22/06/1999 FRAZIONAMENTO per trasferimento di diritti ristrutturazione industriale rimesse- magazzini-abitazione (n. L05712.1/1999)

Coerenze: proprietà [REDACTED] cortile, altro magazzino e proprietà [REDACTED] o aventi causa categoria castatale C/2 identifica magazzini e locali di deposito

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/10/2023</b>

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

Immagine utilizzato dalla debitrice come deposito (coerentemente con la destinazione d'uso).

La ricerca di eventuali contratti di locazione ha dato esito negativo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e tratte dalla certificazione notarile agli atti, si rilevano le formalità elencate.

##### 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**, iscritta il 15/11/2012 a Torino 2 ai nn. 39911/5997, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto a rogito Notaio D. Edoardo Barbarossa in data 07/11/2012 rep.69652/11876.

Importo ipoteca: 75.000.

Importo capitale: 50.000.

Durata ipoteca: 10 anni

Debitori non datori: -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare**, trascritto il 28/06/2023 a Torino 2 ai nn. 27786/21115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Torino notificato il 13.06.2023 rep. n.11853

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: :

€ 2.005,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 2.284,81</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: :	<b>€. 1.955,88</b>

A gennaio 2023 l'assemblea ha deliberato lavori straordinari la cui quota dell'immobile in oggetto è di €. 2284,81.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolte relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Il regolamento di condominio è depositato negli atti del notaio Musso Luici in data 09/03/1998 rep. N. 58162/22713. Il regolamento illustra diritti e doveri normalmente presenti. Millesimi generali 37,88+32,20.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: comune con usi civici in fase di definizione" (ricerche effettuate presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

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

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

La continuità delle trascrizioni risulta essere osservata in base all'art. 2650 c.c.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Edoardo Barbarossa in data 07/11/2012, rep. 69651/11875 (dal 07/11/2012), trascritto il 15/11/2012 a Torino 2 ai nn. 39910/29316

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Angelo Chianale, in data 28/02/2003 rep.n. 28702 ( fino al 01/12/2006), trascritto il 07/03/2003 a Torino 2 ai nn. 9537/7222

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Mariatti in data 01/12/2006 rep.46464/17183 (dal 01/12/2006 fino al 07/11/2012), trascritto il 21/12/2006 a Torino 2 ai nn. 66282/40647

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

L'Autorizzazione N. 336/A/99 è la pratica edilizia dello stato assentito dell'immobile.

La pratica originaria del deposito a due piani: Licenza n. 75/50

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

Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia N. **758/A/98** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/1998 con il n.

758/A/98 di protocollo, rilasciata il 02/02/1999 con il n. 758/A/98 di protocollo.

L'autorizzazione ha per oggetto la trasformazione di piano terra già ad uso artigianale in autorimesse ai sensi della Legge 122/89 con parziali demolizioni (autorizzazione gratuita)

Variante: Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizi **N. N. 336/A/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 26/04/1999 con il n. 336/A/99 di protocollo, rilasciata il 03/11/1999

Permesso di costruire **N. 337/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere da accessorio ad abitazione, Via Vittorio Emanuele 68, presentata il 31/05/2005 con il n. 15504 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

*PRATICA SOSPESA dal parere della Commissione Edilizia' nella seduta del 12/07/2005: Comunicazione prot. 20312 del 13/07/2005 con la seguente motivazione: "Sentito il parere della Commissione Edilizia' nella seduta del 12/07/2005 si comunica che per quanto all'oggetto si sospende ogni determinazione nell'attesa che sia dimostrato che il cambio di destinazione d'uso da locale a destinazione artigianale a residenza avviene nel rispetto della densità territoriale edilizia ammessa dal Piano Regolatore Generale Comunale nella zona."*

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

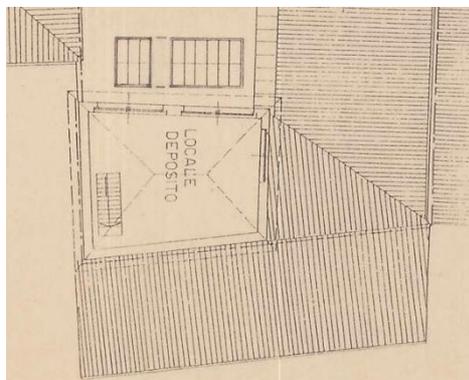
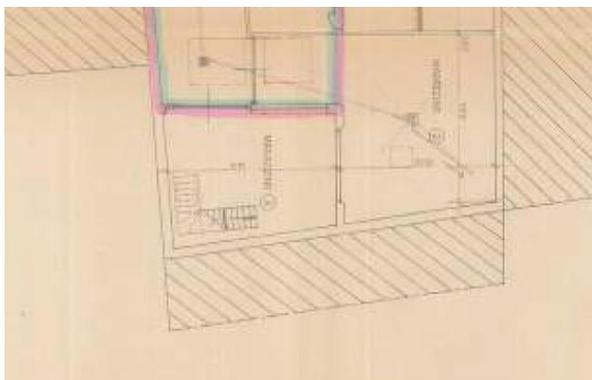
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br2 - Area in parte edificata a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 31.4. Br delle N.T.A. (allegato) Sono consentite modificazioni d'uso, purchè le stesse avvengano all'interno degli usi previsti Interventi ammessi m.o., m.s., Rc, Ri.c., Ris., R.u., C, D.r.s. Gli interventi di norma sono attuati con singolo titolo in attuazione diretta (purchè non in presenza di frazionamento successivo all'adozione del progetto preliminare).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

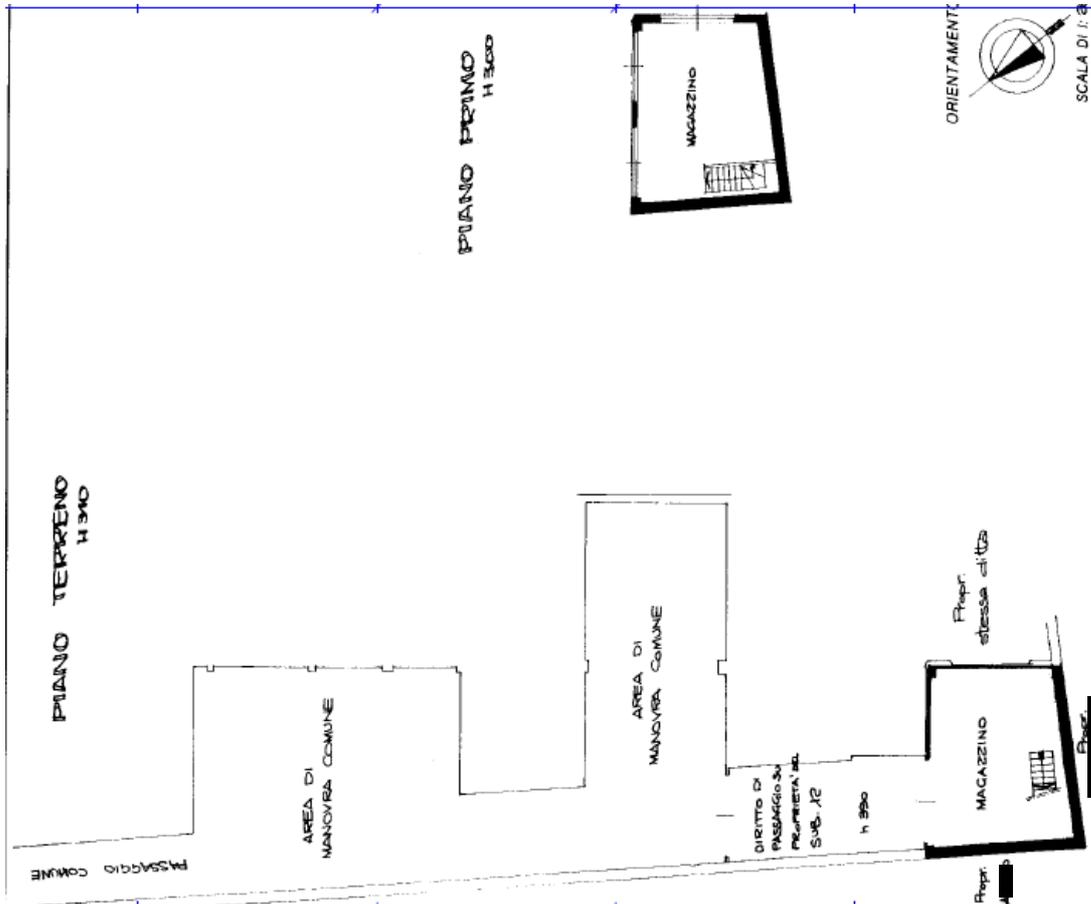
L'immobile risulta **conforme**.

La conformità planimetrica si intende rapportata al rilievo effettuato con misure a campione in sede di sopralluogo per la verifica grafica della planimetria, da confrontare con quella agli atti. Si rammenta la D.G.R. del 14 gennaio 2022, n. 2-4519 per l'attuazione dell'articolo 6 bis comma 1-2-3 (Tolleranze esecutive) nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIERI VIA VITTORIO EMANUELE II 68

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**Locale deposito/magazzino** a Chieri Via Vittorio Emanuele II 68, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In Chieri, zona centrale, con accesso al civico 68 di via Vittorio Emanuele II, all'interno del cortile dello stabile, posto a fine corsia a cielo aperto, locale magazzino costituito da un locale al piano terreno ed un locale al piano primo, collegato da scala interna.

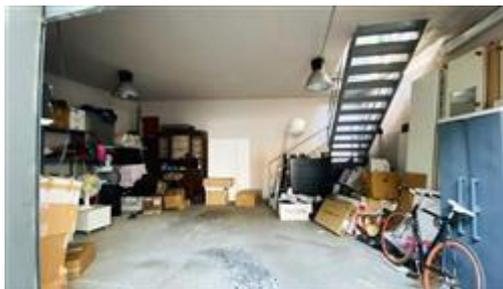
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 131 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 217,53 Euro,

indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 68 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da foglio 43, particella 129 graffata 131, sub 7 categoria D/1 - VARIAZIONE del 22/06/1999 in atti dal 22/06/1999 FRAZIONAMENTO per trasferimento di diritti ristrutturazione industriale rimesse- magazzini-abitazione (n. L05712.1/1999)

Coerenze: proprietà [REDACTED] cortile, altro magazzino e proprietà [REDACTED] o aventi causa categoria catastale C/2 identifica magazzini e locali di deposito

Immobile costruito nel 1950.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In Chieri, zona centrale, con accesso al civico 68 di via Vittorio Emanuele II, all'interno del cortile dello stabile, posto a fine corsia a cielo aperto, locale magazzino costituito da un locale al piano terreno ed un locale al piano primo, collegato da scala interna.

Entrambi i piani si presentano come ambiente unico: il piano terra è accessibile per mezzo di un ampio avvolgibile metallico bloccato al momento del sopralluogo; l'interno si presenta come unico locale a forma di parallelepipedo non regolare di circa m5.63\*7.25, con un'altezza interna di m 3.20, pavimento in battuto di cemento.

Il piano superiore, accessibile da scala metallica interna, si presenta di forma simile, con un'altezza interna di m 3.53 e n. 3 ampie finestre con serramenti metallici con vetro singolo, tetto piano, pavimento in piastrelle di ceramica. Sono presenti tracce di muffe da umidità.

L'unico impianto presente è quello di tipo elettrico e non è stata rinvenuta la certificazione di conformità.

Per l'accesso all'immobile, come specificato all'art.2 dell'atto di provenienza e nella planimetria catastale, si dispone di servitù di passaggio sulla proprietà del sub.12.

La dimensione e l'altezza del piano terra permettono l'utilizzo dell'ambiente da parte di mezzi commerciali di medie dimensioni. L'accesso al cortile non è automatizzato e occorre procedere all'apertura di un doppio portone su strada centrale. Una parte del passaggio all'interno del cortile presenta una strettoia che comunque permette il transito dei mezzi.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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
deposito piano terra - superficie principale	50,00	x	100 %	=	50,00
deposito piano primo - superficie accessoria	50,00	x	80 %	=	40,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>90,00</b>

La porzione superiore viene considerata superficie accessoria in quanto non completamente sfruttabile allo stesso livello del piano terreno: l'accessibilità del piano tramite la sola scala di accesso costituisce un limite all'utilizzo (rapporto mercantile 0,8).

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: via Martiri della libertà

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Capannone Strada Cambiano

Indirizzo: strada Cambiano

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 633,80 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 570,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Capannone

Indirizzo: viale Francesco Fasano

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 592,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 640,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente, verificata la scarsità di comparabili, si è proceduto con la stima monoparametrica in base al prezzo medio ricavato dall'osservazione del mercato e dalle interviste presso gli osservatori del mercato immobiliare.

L'analisi ha determinato come il più probabile valore di mercato al mq di immobili uso deposito in € 450,00/mq

L'immobile è in posizione centrale, con tutti i vantaggi e gli svantaggi che ne derivano a causa della viabilità. L'accesso al cortile non è automatizzato. La dimensione e l'altezza del piano terra, permettono l'utilizzo dell'ambiente da parte di mezzi commerciali di medie dimensioni. L'utilizzo del deposito al primo piano è limitato a causa della tipologia di accesso (scala e non montacarichi) ed è stato considerato come superficie accessoria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 450,00 = **40.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **40.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **40.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	90,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				<b>40.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</b>

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: € **40.000,00**

**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: € **40.000,00**

data 13/10/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Simona Irene Oddo