



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BRISCA SECURITISATION S.R.L. mandataria di  
PRELIOS CREDITSERVICING S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA PAOLA DEMARIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15.10.2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO ABBIO**

CF: BBAMRC64D20L219N  
con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85  
telefono: +39 347 6420222  
email: marco.abbio@tim.it ÷ pec: marco.abbio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2023

## LOTTO 1

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

#### **A** Appartamento per la quota di:

- ⇒ 1/1 di nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ⇒ 1/1 di diritto di abitazione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «5÷6÷S2»

Identificazione catastale:

- ⇒ foglio 1232 particella 662 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 1.487,40, indirizzo catastale: VIA POSTUMIA,50 Scala A piano «5÷6÷S2», intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di abitazione, derivante da variazione nel classamento del 12.10.2010 Pratica n. TO0646515 (n. 63123.1/2010). Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

#### **B** Autorimessa per la quota di:

- ⇒ 1/1 di nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ⇒ 1/1 di diritto di abitazione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «S1»

Identificazione catastale:

- ⇒ foglio 1232 particella 662 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 m<sup>2</sup>, rendita € 155,76, indirizzo catastale: VIA CIRENAICA,45 interno A piano «S1», intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di abitazione, derivante da variazione nel classamento del 12.10.2010 Pratica n. TO0646514 variazione di classamento (n. 63122.1/2010). Annotazioni: Classamento e rendita validati

### INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Postumia con accesso pedonale dal civico 50 e Via Cirenaica con accesso carraio dal civico 45. L'immobile è di recente costruzione di buon aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «7 piani f.t.» e «2 piani sotto terra», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su tre lati, la tipologia costruttiva è tipica degli inizi anni del 2000 in struttura portante intelaiata, solai piani e con facciate che si presentano in minima parte intonacate, quota parte in rivestimento in grès ceramico, in rivestimento in paramano e la restante parte in vetrata continua per il setto scale.

Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni medie di conservazione risultano buoni.

Più precisamente sulla località: **Immobilie N.C.E.U. Foglio 1232 p.lla 662 sub. 19 in Torino Via Postumia, 50 e Foglio 1232 p.lla 662 sub. 58 in Torino Via Cirenaica, 45/A:**



- ⇒ Ubicazione: Torino (To) Via Postumia n. 50 piano «5° ÷ 6° e S2» e Via Cirenaica n. 45 piano «S1»
- ⇒ Tipologia: Abitazioni di tipo civile e autorimessa
- ⇒ Consistenza unità immobiliare: Con accesso da vano scala condominiale al piano quinto (sesto fuori terra): alloggio composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, cabina armadi, doppi servizi e terrazzo, al piano sesto-sottotetto (7° f.t.) un locale di sgombero al quale si accede dall'alloggio sopra descritto mediante scala interna, distinto con il numero «12» nella pianta del relativo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.  
Al piano secondo interrato un locale ad uso cantina distinto con il numero «19» nella pianta del relativo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.
- ⇒ Consistenza autorimessa: Con accesso da corsello di manovra al piano primo interrato (1° e.t.): un'autorimessa distinta con la sigla «B1» nella pianta del relativo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.
- ⇒ Coerenze unità Immobiliare: Via Postumia, altro alloggio del piano avente accesso dalla scala B, cortile, via Col di Lana, vano scala.
- ⇒ Coerenze cantina: Terrapieno di Via Postumia, corridoio comune da due lati, vano scala.
- ⇒ Coerenze autorimessa: Intercapedine, terrapieno, altra autorimessa, corsia di manovra.

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

**A** Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di **191,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 1232, p.lla 662, sub. 19, Zona cens. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 8, superficie catastale 191 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.487,40, Via Postumia, 50 Scala A, piano S2-5-6. Totale escluse aree scoperte 170 m<sup>2</sup>. Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.  
Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Nuda proprietà per 1/1 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Abitazione per 1/1;
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 662, sub. 19, Zona cens. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 8, R.c. € 1.487,40. Variazione nel classamento del 12.10.2010 pratica n. TO0646515 (n. 63123.1/2010). Notifica effettuata con protocollo n. TO0740413 del 15.11.2010. Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94);
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 662, sub. 19, Zona cens. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, R.c. € 1.301,47. Variazione del 26.11.2009 Pratica n. TO0816604 unità afferenti edificate su area urbana (n. 176137.1/2009). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M.701/94);
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 661, cat. F/1, cons. 1.544 m<sup>2</sup>. Costituzione del 18.07.2007 Pratica n. TO0553302 (n. 6129.1/2007);

**B** Autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **29,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 1232, p.lla 662, sub. 58, Zona cens. 3, cat. C/6, Cl. 4, cons. 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 155,76, Via Cirenaica, 45 interno A, piano S1. Dati superficie totale: 29,00 m<sup>2</sup>  
Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Nuda proprietà per 1/1 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto



di: Abitazione per 1/1;

- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 662, sub. 58, Zona cens. 3, cat. C/6, Cl. 4, cons. 29 m<sup>2</sup>. Variazione nel classamento del 12.10.2010 Pratica n. TO0646514 variazione di classamento (n. 63122.1/2010) Annotazioni: Classamento e rendita validati;
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 662, sub. 58, Zona cens. 3, cat. C/6, Cl. 4, cons. 29 m<sup>2</sup>. Variazione del 26.11.2009 Pratica n. TO0816604 unità afferenti edificate su area urbana (n. 176137.1/2009). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 661, cat. F/1, cons. 1.544 m<sup>2</sup>. Costituzione del 18.07.2007 Pratica n. TO0553302 Costituzione (n. 6129.1/2007).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva autorimessa:	29,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 561.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 561.650,00
Data della valutazione:	15.10.2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupata dall'esecutata Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### NOTE AGGIUNTIVE

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

**TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1232 p.lla 662 sub. 19 e sub. 58**

Data Sopralluoghi: 27.07.2023

Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo è presente il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in possesso del diritto di abitazione

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutata e dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Titolo di occupazione: Non sono stati rintracciati contratti di locazione o diversi opponibili alla proprietà e per l'intero in capo alla procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

**N.C.E.U. Foglio 1232 p.lla 662 sub. 19 p. 5 ÷ 6 ÷ S2 in Torino Via Postumia, 50 e Foglio 1232 p.lla 662 sub. 58 p. S1 in Torino Via Cirenaica, 45/A**

Diritti reali a favore di terzi: **Diritto di abitazione vita naturale durante** a favore del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi con atto stipulato il 24.10.2012 a firma di Notaio Alessio PARADISO, registrato a TORINO (To) ai n. 20782/9933, trascritto il 25.10.2012 a TORINO 1 ai n. 33270/25111.

Il titolo è riferito all' ABITAZIONI DI TIPO CIVILE Foglio 1232 Particella 662 Sub. 19 e AUTORIMESSA Foglio 1232 Particella 662 Sub. 58.

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli.



Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. 5.

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sull' u.i. in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi.

#### **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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.3. 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 18.05.2006 a firma del Notaio Caterina BIMA, registrata il 18.05.2006 a TORINO (To) ai n. 99149/20180, iscritta il 23.05.2006 a Torino 1 ai n. 25233/6386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 6.000.000,00
- Importo ipoteca: € 12.000.000,00

La formalità è riferita al foglio 1232 particella 649 sub. 1 graffata al foglio 1232 particella 649 sub. 2 dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione.

Annotazione derivante a iscrizione formalità di riferimento - erogazione a saldo n. 6386 del 23/05/2006 stipulata il 07.09.2010 a firma del Notaio Caterina BIMA, registrata il 07.09.2010 a TORINO (To) ai n. 112748/26609, iscritta il 22.09.2010 a Torino 1 ai n. 35016/4626, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,

Annotazione derivante a iscrizione frazionamento in quota formalità di riferimento n. 6386 del 23/05/2006, stipulata il 07.09.2010 a firma del Notaio Caterina BIMA, registrata il 07.09.2010 a TORINO (To) ai n. 112748/26609, iscritta il 22.09.2010 a Torino 1 ai n. 35018/4628, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1 a 99 di cui Lotti a 1 a 66:

- Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 12 Lotto 12 Foglio 1232 particella 662 subalterno 19 Via Postumia, 50
- Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 51 Lotto 12 Foglio 1232 particella 662 subalterno 58 Via Cirenaica, 45/A

Tale formalità dovrà essere parzialmente cancellata. (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio)

#### NOTE AGGIUNTIVE

Atto di erogazione a Saldo e quietanza di Mutuo con frazionamento e svincolo dei beni Notaio Caterina Bima registrato a TORINO (To) ai n. 112748/26609 indica quale data il 06/09/2010 diversamente dalla ispezione telematica della formalità (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, richiedente STUDIO LEGALE ORONZO, registrato il 21.03.2023 a TORINO al n. 3019, trascritto il 11.05.2023 a TORINO 1 ai n. 19881/15341, a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1 per il diritto di nuda proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1232 particella 662 sub. 19 e 58

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata. (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione scadute anno 2023:	<b>8.319,52</b>
Spese annue riscaldamento dell'immobile gestione anno 2022/2023:	<b>2.649,87</b>
Spese straordinarie gestione dell'immobile già deliberate non ancora scadute:	<b>818,55</b>
Spese annue riscaldamento gestione anno 2023/2024 non ancora scadute:	<b>3.742,80</b>
Spese condominiali totali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>10.969,39</b>
Millesimi condominiali Tabella A:	<b>Non ravvisabile</b>

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Reperito tramite: Studio OBERTO S.R.L. in qualità di Amministratore pro tempore dello stabile.

Estremi di registrazione: Regolamento di condominio a firma del Notaio Caterina BIMA in data 02.08.2010 n. 112539, registrato a Torino (To) il 05.08.2010 al n. 3297, trascritto il 06.08.2010 n. 32089/22076.

Descrizione: Dalla lettura dell'atto di compravendita e del regolamento di condominio, non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilievo (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

- Appartamento: Non ravvisabile
- Autorimessa: Non ravvisabile

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la **quota di 1/1 di nuda proprietà** e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la **quota di 1/1 di diritto di abitazione**, in forza di atto tra vivi con atto stipulato il 24.10.2012 a firma di Notaio Alessio PARADISO, registrato a TORINO (To) ai n. 20782/9933. Il titolo è riferito all' ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 1232 Particella 662 Sub. 19 e AUTORIZZAZIONE Foglio 1232 Particella 662 Sub. 58.

Intestatarî: per la nuda proprietà e per l'intero in capo all' esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per il diritto di abitazione al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Titolo: Atto tra vivi trascrizione a favore del 25.10.2012 - registro Particolare 25111 registro Generale 33270 pubblico ufficiale PARADISO ALESSIO repertorio 20782/9933 del 24.10.2012 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Con tale atto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava la nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava il diritto di abitazione per gli immobili identificati al Comune di Torino (To) denunciato al Catasto al **Foglio 1232 Particella 662 Sub. 19 e 58.**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 20.12.2006 al 24.10.2012), con atto stipulato il 20.12.2006 Notaio Caterina BIMA, registrato il 20.12.2006 a TORINO (To) al n. 101008.

Il titolo è riferito all'opificio Foglio 1232 particella 649 sub. 1 graffata al foglio 1232 particella 649 sub. 2 dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione

Intestatarî: per la piena proprietà e per l'intero in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzata.

Titolo: Atto tra vivi trascrizione a favore del 03.01.2007 - registro particolare 151 registro



generale 244 pubblico ufficiale BIMA CATERINA repertorio 101008 del 20.12.2006 favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Con tale atto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava gli immobili identificati Comune di Torino (To) denunciato al Catasto **Foglio 1232 particella 649 sub. 1 graffata al foglio 1232 particella 649 sub. 2.**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 18.05.2006 al 20.12.2006), con atto stipulato il 18.05.2006 Notaio Caterina BIMA, registrato il 18.05.2006 a TORINO (To) al n. 99148/20179.

Il titolo è riferito all'opificio **Foglio 1232 particella 649 sub. 1 graffata al foglio 1232 particella 649 sub. 2.**

Intestatarj: per la piena proprietà e per l'intero in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzata.

Titolo: atto tra vivi trascrizione a favore del 23.05.2006 - registro particolare 15166 registro generale 25232 pubblico ufficiale BIMA CATERINA repertorio 99148/20179 del 18.05.2006 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Con tale atto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava gli immobili identificati Comune di Torino (To) denunciato al Catasto **Foglio 1232 particella 649 sub. 1 graffata al foglio 1232 particella 649 sub. 2.**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 30.06.1999 al 18.05.2006), con atto stipulato il 30.06.1999 Notaio Aldo SCARABOSIO, registrato il 30.06.1999 a TORINO (To) al n. 112912.

Il titolo non è riferito solamente all'opificio **Foglio 76 particella 630 sub. 4 graffata al foglio 76 particella 786 sub. 1.**

Intestatarj: per la piena proprietà e per l'intero in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzata.

Titolo: Atto tra vivi rogito trascrizione a favore del 16.07.1999 - registro particolare 15320 registro generale 25841 pubblico ufficiale SCARABOSIO ALDO repertorio 112912 del 30.06.1999 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Con tale atto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava gli immobili identificati Comune di Torino (To) denunciato al Catasto **Foglio 76 particella 630 sub. 4 graffata al foglio 76 particella 786 sub. 1.**

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze come indicato nella relazione notarile.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ **Permesso di costruire convenzionato n. 59/c/2007** del 19.09.2007 **prot. ed. 2006/15/17445**
- ⇒ **Permesso di costruire convenzionato in variante n. 20/c/2009** del 24.07.2009 **prot. ed. 2008/15/9911**
- ⇒ **Denuncia inizio attività in variante prot. ed. 2009/09/18269** del 25.09.2009, altresì fine lavori dichiarati in data 12.03.2010
- ⇒ **Certificazione di agibilità protocollo n. 2010/2/6808** del 29.03.2010 relativa ad edificio residenziale, distribuito su quattro scale, a cinque piani su piano pilotis con sottotetto non abitabile e due piani interrati ad uso cantina e autorimessa.



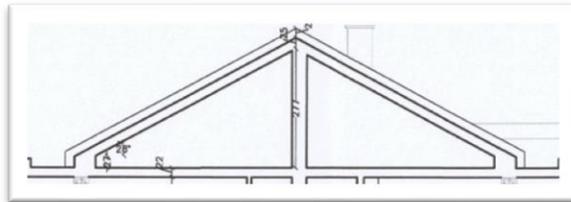
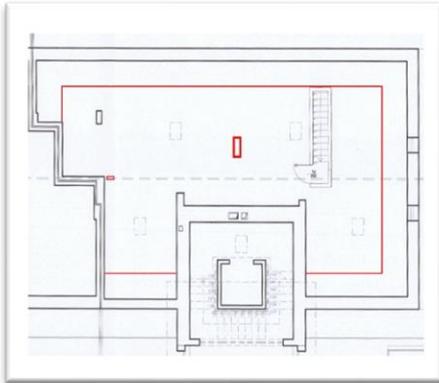
## SITUAZIONE URBANISTICA:



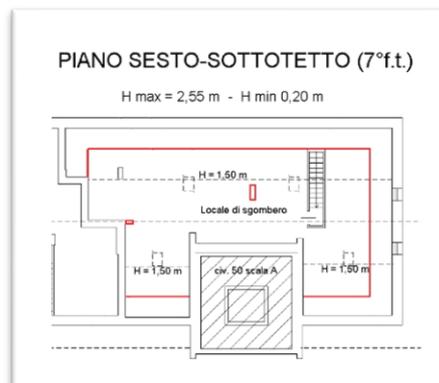
ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME:** Errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto della procedura, in quanto difforme rispetto alla denuncia inizio attività in variante protocollo n. 2010/2/6808, per assenza di rappresentazione grafica dei muri di tamponamento del piano sottotetto e di alcuni pilastri.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NON CONFORME:** Errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto della procedura, in quanto difforme rispetto alla planimetria catastale in atti per assenza di rappresentazione grafica dei muri di tamponamento del piano sottotetto e di alcuni pilastri ed erronea indicazione delle corrette altezze.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

### A Appartamento per la quota di:

- ⇒ 1/1 di nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ⇒ 1/1 di diritto di abitazione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «5÷6÷S2»

Identificazione catastale:

- ⇒ foglio 1232 particella 662 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 1.487,40, indirizzo catastale: VIA POSTUMIA,50 Scala A piano «5÷6÷S2», intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di abitazione, derivante da variazione nel classamento del 12.10.2010 Pratica n. TO0646515 (n. 63123.1/2010). Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

### B Autorimessa per la quota di:

- ⇒ 1/1 di nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- ⇒ 1/1 di diritto di abitazione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «S1»

Identificazione catastale:

- ⇒ foglio 1232 particella 662 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 m<sup>2</sup>, rendita € 155,76, indirizzo catastale: VIA CIRENAICA,45 interno A piano «S1», intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di abitazione, derivante da variazione nel classamento del 12.10.2010 Pratica n. TO0646514 variazione di classamento (n. 63122.1/2010). Annotazioni: Classamento e rendita validati

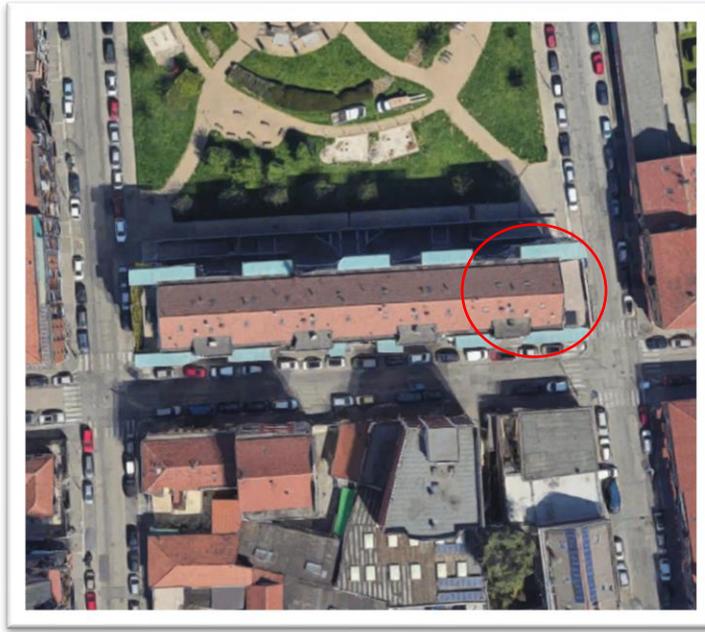
### INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Postumia con accesso pedonale dal civico 50 e Via Cirenica con accesso carraio dal civico 45. L'immobile è di recente costruzione di buon aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «7 piani f.t.» e «2 piani sotto terra», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su tre lati, la tipologia costruttiva è tipica degli inizi anni del 2000 in struttura portante intelaiata, solai piani e con facciate che si presentano in minima parte intonacate, quota parte in rivestimento in grès ceramico, in rivestimento in paramano e la restante parte in vetrata continua per il setto scale.

Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni medie di conservazione risultano buoni.





Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

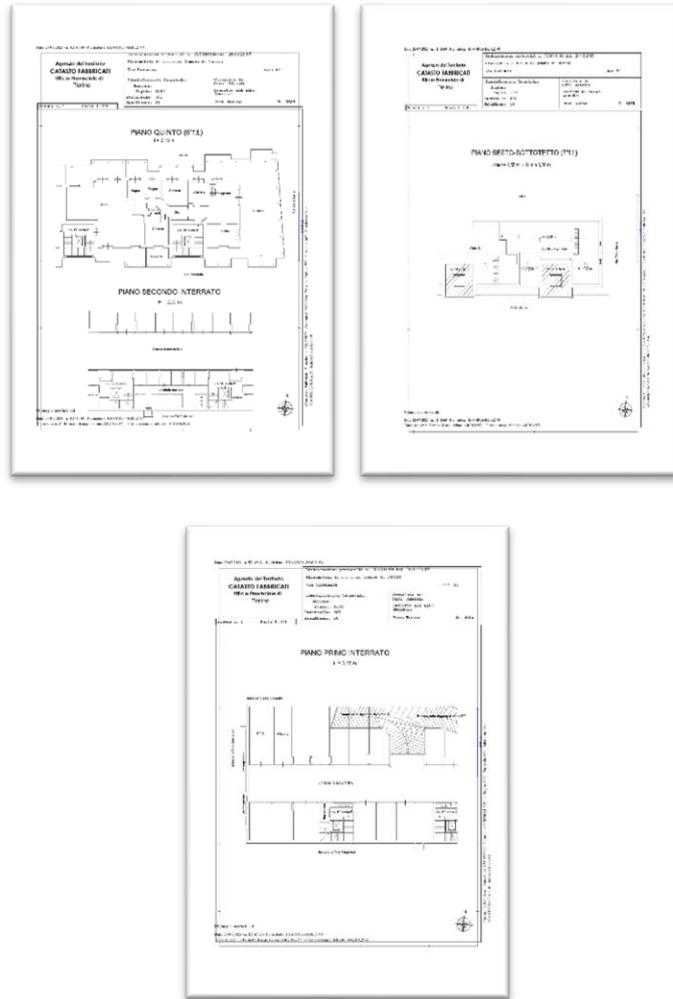
**A** **Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **191,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 1232, p.lla 662, sub. 19, Zona cens. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 8, superficie catastale 191 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.487,40, Via Postumia, 50 Scala A, piano S2-5-6. Totale escluse aree scoperte 170 m<sup>2</sup>. Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti. Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Nuda proprietà per 1/1 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Abitazione per 1/1;
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 661, cat. F/1, cons. 1.544 m<sup>2</sup>. Costituzione del 18.07.2007 Pratica n. TO0553302 (n. 6129.1/2007);

**B** **Autorimessa**, sviluppa una superficie commerciale di **29,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 1232, p.lla 662, sub. 58, Zona cens. 3, cat. C/6, Cl. 4, cons. 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 155,76, Via Cirencaica, 45 interno A, piano S1. Dati superficie totale: 29,00 m<sup>2</sup> Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Nuda proprietà per 1/1 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: Abitazione per 1/1;
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1232, p.lla 661, cat. F/1, cons. 1.544 m<sup>2</sup>. Costituzione del 18.07.2007 Pratica n. TO0553302 Costituzione (n. 6129.1/2007).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 26 km	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Autobus distante 400 m	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Autostrada distante 10 km	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Ferrovia distante 7 km	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Metropolitana distante 1 km	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Tram distante 400 m	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano	Superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Esposizione	Superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Luminosità	Superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Panoramicità	Superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Impianti tecnici	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Stato di manutenzione generale	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Servizi	Nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE IMMOBILE:** Alloggio di tipo civile con accesso da vano scala condominiale: al piano quinto (6° f.t.): alloggio composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, cabina armadi, doppi servizi e terrazzo, al piano sesto-sottotetto (7° f.t.) un locale di sgombero al quale si accede dall'alloggio sopra descritto mediante scala interna. Al piano secondo interrato un locale ad uso cantina distinto con il numero «19». Con accesso da corsello di manovra: al piano primo interrato (primo dentro terra): un'autorimessa distinta con la sigla "B1".

**FINITURE:**

- ⇒ Pavimenti interni in gres ceramico e parquet in legno;
- ⇒ Pavimentazione esterna lastrici solari in Lastra di cemento;
- ⇒ Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti della cucina e dei bagni rivestite in grès;
- ⇒ Serramenti esterni in pvc finto legno;
- ⇒ Serramenti interni in legno tamburato con portone ingresso blindato.

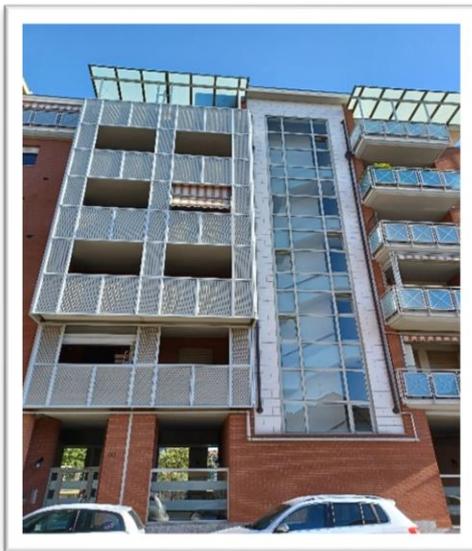
IMPIANTI:

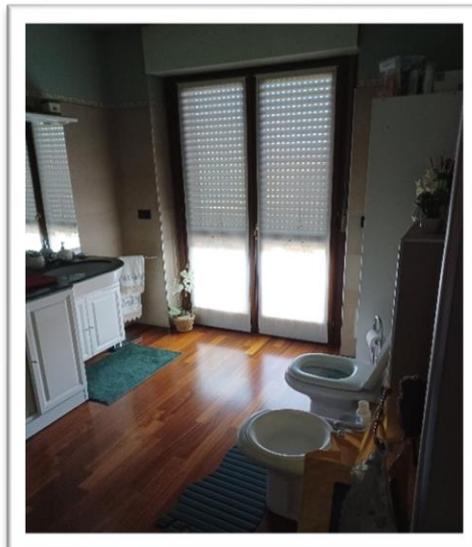
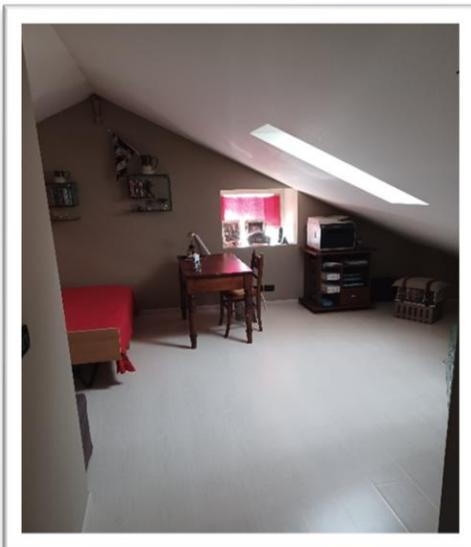
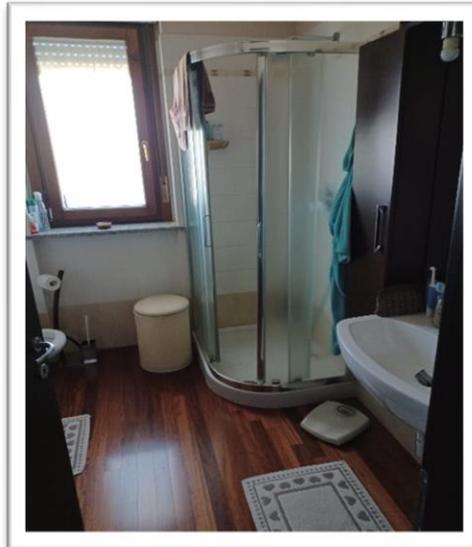
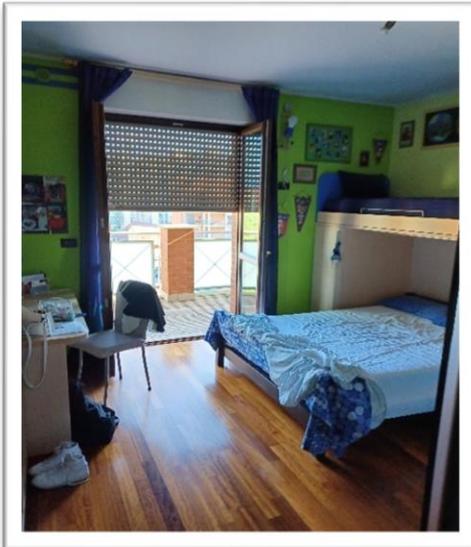
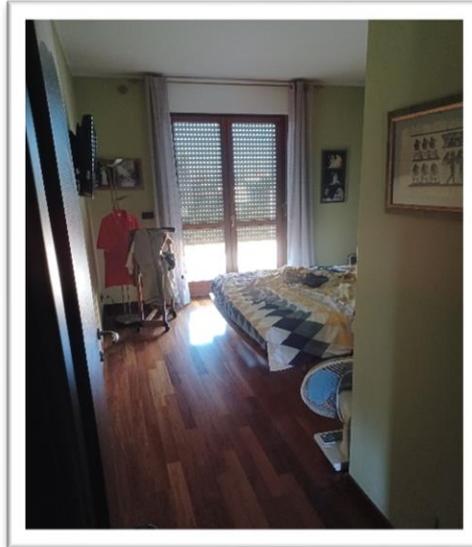
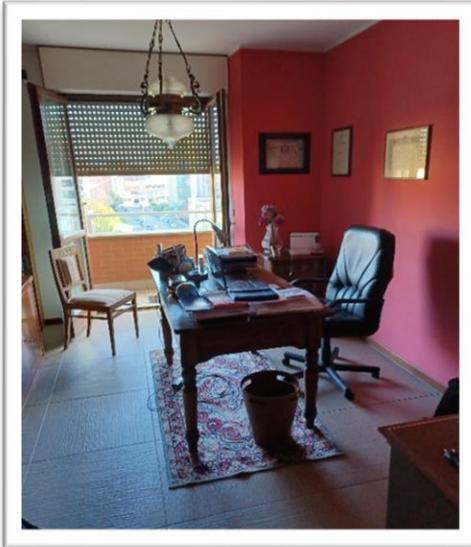
Impianto di riscaldamento a pavimento radiante e acqua calda sanitaria centralizzati.  
Impianto elettrico e impianto a gas sotto sotto traccia.

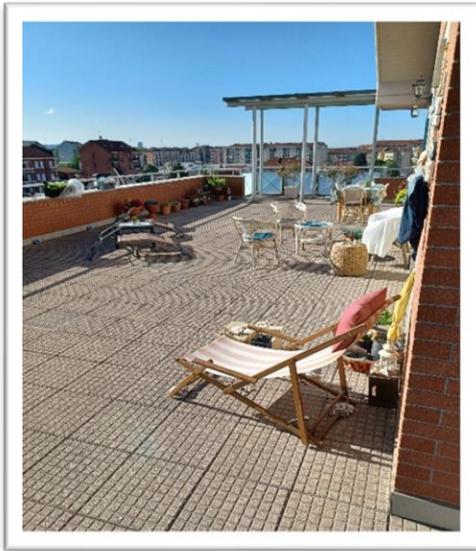
Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia nei bagni e lavello in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

Nel locale adibito ad autorimessa si notano chiari segni di percolamenti dalle lastre in predalles dovuti ad infiltrazioni provenienti dall'alto.





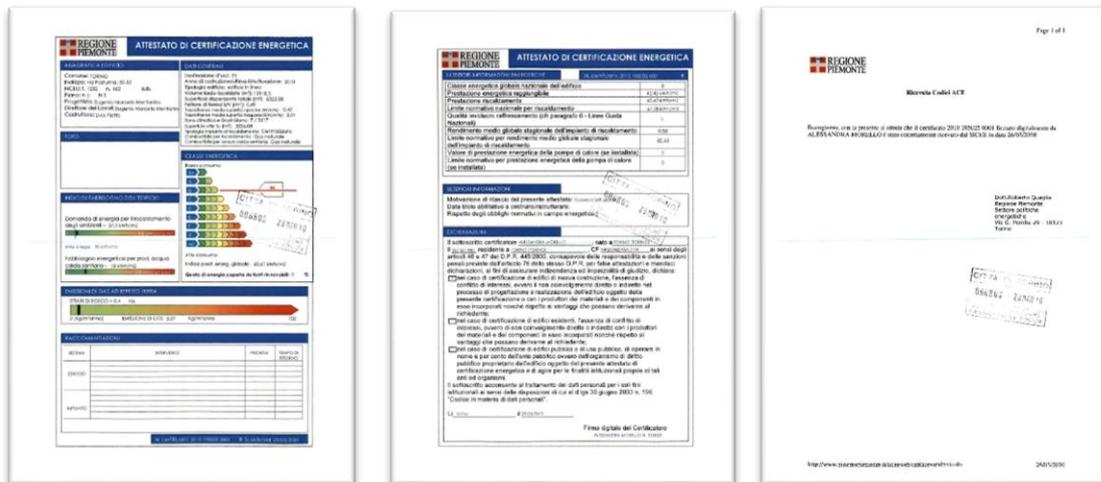


**STATO IMMOBILI:** Buoni

**DOC. FOTOGRAFICA:** (CFR. ALLEGATO B Consulenza Tecnica d'Ufficio)

**ACCERTAMENTI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è presente la certificazione energetica presentata in data 25.03.2010 con il numero codice 2010 105025 0001 con validità 10 anni, pertanto «scaduta» di cui alla direttiva 2002/91/CE.



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
APPARTAMENTO	191,00	x	100 %	=	191,00
AUTORIMESSA	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>220,00</b>				<b>220,00</b>



### **ACCESSORI INDIRETTI:**

Cantina di 4 m<sup>2</sup>

### **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie unità immobiliare: 187m<sup>2</sup>

Superfici accessorie unità immobiliare: 4 m<sup>2</sup>

Superfici principali e secondarie autorimessa: 29 m<sup>2</sup>

Prezzo: € 561.650,00 pari a 2.552,27 €/m<sup>2</sup>

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **€ 561.650,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO

**Valore di mercato** <sup>(1000/1000 di piena proprietà)</sup> **€ 561.650,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 548.180,61**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.

Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e perfinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona D/8: Periferica/AERONAUTICA - PARELLA reputata in stato OTTIMO, vengono determinati da un minimo di €/m<sup>2</sup> 1.900,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 2.750,00 per le abitazioni di tipo civile mentre da un minimo di €/m<sup>2</sup> 900,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.350,00.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile del bene pignorato.

Valore normale unità immobiliare = 2.750,00 x 190,00 m<sup>2</sup> = € 522.500,00

Valore normale autorimessa = 1.350,00 x 29,00 m<sup>2</sup> = € 39.150,00

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO

Pagina 15 di 16



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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	187,00	4,00	522.500,00	522.500,00
B	Autorimessa	29,00	0,00	39.150,00	39.150,00
				<b>€ 561.650,00</b>	<b>€ 561.650,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

Presentazione pratica CILA in sanatoria e pratica DOCFA per sanare lo stato dei luoghi nel piano sottotetto

**€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 559.150,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (F.IV):**

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:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 10.969,39**

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:

**€ 548.180,61**

**Data** 15.10.2023

Il tecnico incaricato

**MARCO ABBIO**

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

**ALLEGAZIONI DOCUMENTALI**

- CERTIFICATO DI RESIDENZA AGGIORNATO
- FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI
- PLANIMETRIA CATASTALE E DIMOSTRATIVA DELL'U.I. DE QUIBUS FG. 1232 N. 662 SUB. 19 e 58
- VISURA CATASTALE DELL'U.I. DE QUIBUS OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- ATTO DI PROVENIENZA DELL'U.I. DE QUIBUS OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- ELENCO FORMALITÀ IPOTECARIE DELL'U.I. DE QUIBUS OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DELL'U.I. DE QUIBUS OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI
- TABELLA QUOTAZIONI OMI COMUNE DI TORINO D/8

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO

Pagina 16 di 16

