



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

317/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Marta Barsotti

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 317/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 facente parte del fabbricato in Strada Stupinigi n. 11/1:

- negozio al piano terreno (primo fuori terra) composto da un locale con bagno e antibagno alle coerenze: cortile a due lati, vano scal, pianerottolo, androne, strada Stupinigi;
- cantina al piano cantinato con locale sottoscala, collegata al negozio da scala interna, alle coerenze: sotto cortile a due lati, cantina 23, vano scala, corridoio comune, cantina 22.

Detti immobili risultano distinti con il numero "1" il negozio e con il numero "24" la cantina nelle piante dei relativi piani allegate al Regolamento di Condominio.

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

- foglio 29 particella 10 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 100 mq, rendita 1.647,50 Euro, indirizzo catastale: Strada Stupinigi 1-11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'indirizzo corretto è 11-1 al posto di quanto indicato nella Visura Catastale come 1-11 (vedasi anche Atto di Provenienza)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.350,00
Data della valutazione:	21/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte. Il costo della cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a € 35,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte. Aggiungendo gli oneri del professionista incaricato, si ritiene di poter indicare prudenzialmente la cifra complessiva di € 700,00.

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 29/06/2007 a firma di Notaio Marazzi Roberto ai nn. 606/336 di repertorio, iscritta il 06/07/2007 a Torino 2 ai nn. 36920/8965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino ai nn. 8363 di repertorio, trascritta il 08/05/2023 a Torino 2 ai nn. 19516/14826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 630,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.300,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 30/12/2019), con atto stipulato il 30/12/2019 a firma di Notaio Rossi Maria Enrico ai nn. 50873/15067 di repertorio, trascritto il 17/01/2020 a Torino 2 ai nn. 2043/1529

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 05/02/2001 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 05/02/2001 a firma di Notaio Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 116753 di repertorio, trascritto il 07/03/2001 a Torino 2 ai nn. 8761/5532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 05/02/2001 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di Notaio Marazzi Roberto ai nn. 605/335 di repertorio, trascritto il 06/07/2007 a Torino 2 ai nn. 36919/21743

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/06/2007 fino al 29/12/2019), con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di Notaio Marazzi Roberto ai nn. 605/335 di repertorio, trascritto il 06/07/2007 a Torino 2 ai nn. 36919/21743

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche succitate sono state reperite dallo scrivente a seguito di richiesta di Accesso agli Atti. Non sono state fornite ulteriori pratiche, oltre a quelle riferite, ad eccezione della DIA 42858 del 24/07/2001 che, però, parrebbe trattare di un locale commerciale adiacente a quello oggetto di Pignoramento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 59/68 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione e bassi fabbricati in Via Stupinigi al Foglio di mappa XXIX part. nn. 189-447-10, presentata il 01/02/1968, rilasciata il 01/08/1968 con il n. 532/1968 di protocollo.

I lavori sono stati iniziati in data 19/05/1968 e terminati il 20/10/1970.

Variante alla Licenza Edilizia 59/1968 N. 257/70, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di Variante per casa ad uso abitazione civile e bassi fabbricati uso box per autorimesse private, rilasciata il 20/10/1970 con il n. 370/1969 di protocollo, agibilità del 18/11/1970.

Il numero della pratica di agibilità non è facilmente decifrabile nel documento. Si ritiene che si sia avverata la condizione per tacito assenso, decorsi i termini di legge.

Permesso di Costruire N. 720/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento centrale termica alle norme di sicurezza, presentata il 25/07/1990 con il n. 33192 di protocollo, rilasciata il 22/11/1991.

La pratica è utile in quanto è rappresentato il piano cantinato, ove vi è parte del negozio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultima Variante n. 207 del 20/10/1970 - ultimo titolo riferito ai locali in oggetto rilevabili a seguito di Accesso agli Atti - non sono correttamente rappresentati i locali al piano terreno e al piano interrato. In particolare, risulta mancante la scala di collegamento interna tra i due piani e vi è una differente distribuzione degli spazi interni ove attualmente vi è un unico locale commerciale oltre ai servizi. Al piano interrato, si riscontra una differente distribuzione degli spazi interni - dal momento che, rispetto allo stato di fatto, nella pratica del 1970 vi erano una serie di cantine attigue con corridoio comune (non potendo, in tal senso, nemmeno esprimersi sul numero e posizione delle aperture verso l'esterno) - sebbene nella pratica per l'adeguamento della centrale termica sia riportato un elaborato grafico simile a quello attualmente riscontrabile, a meno della presenza della scala interna di collegamento e di un'apertura verso l'esterno nella zona dell'attuale sottoscala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA/CILA in Sanatoria, oltre a progetto strutturale della scala di collegamento interna tra i piani.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA/CILA in Sanatoria, oltre a progetto strutturale della scala (ed escluse eventuali sanzioni, diritti di segreteria, di deposito e/o altro verrà richiesto dai competenti Uffici): €4.000,00

Data la presenza delle difformità descritte e la discrepanza con la pratica dell'adeguamento della centrale termica oltre all'assenza negli elaborati grafici della scala di collegamento interna, non si esclude che i competenti Uffici richiedano il ripristino all'ultimo stato licenziato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terreno, il locale servizi è privo di infissi e di copertura (lasciando le barre del presumibile controsoffitto scoperte). Al piano interrato è stato creato un locale di circa mq 15,00 - di cui una quota parte parzialmente nel sottoscala (quest'ultimo erroneamente rappresentato) - mediante una tramezza in cartongesso. Inoltre, è stata eliminata una piccola parte del muro interno nel tratto di congiunzione con il pilastro adiacente al corridoio comune (a distinguerlo dall'altro pilastro non distante dal locale creato) e risulta attualmente coperta la finestra quasi angolare che dà sullo slargo per Strada Stupinigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento Planimetria Catastale mediante DOCFA e probabile sdoppiamento subalterni: €750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONCALIERI STRADA STUPINIGI 11/1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 facente parte del fabbricato in Strada Stupinigi n. 11/1:

- negozio al piano terreno (primo fuori terra) composto da un locale con bagno e antibagno alle coerenze: cortile a due lati, vano scal, pianerottolo, androne, strada Stupinigi;

- cantina al piano cantinato con locale sottoscala, collegata al negozio da scala interna, alle coerenze: sotto cortile a due lati, cantina 23, vano scala, corridoio comune, cantina 22.

Detti immobili risultano distinti con il numero "1" il negozio e con il numero "24" la cantina nelle piante dei relativi piani allegate al Regolamento di Condominio.

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

- foglio 29 particella 10 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 100 mq, rendita 1.647,50 Euro, indirizzo catastale: Strada Stupinigi 1-11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'indirizzo corretto è 11-1 al posto di quanto indicato nella Visura Catastale come 1-11 (vedasi anche Atto di Provenienza)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale . Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di Procedura è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Moncalieri (TO). Si tratta di un comune italiano di circa 56.000 abitanti facente parte della città metropolitana di Torino in Piemonte. Il comune abbraccia un vasto territorio posto a sud-est di Torino, ricalcando, per certi aspetti geografici, quello del capoluogo. Infatti, esso si distingue sia da una parte collinare che da una parte pianeggiante e fluviale, quest'ultima attraversata dal fiume Po nella sua parte centrale e meridionale. L'edificio si eleva a sei piani fuori terra oltre piano sotterraneo. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni degli anni '60, con struttura portante in c.a., muri perimetrali e con tamponamenti ed orizzontamenti in elementi laterocementizi. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato con intonaco civile fino all'altezza del primo piano per poi proseguire con mattoni in paramano a tutta altezza. All'immobile è possibile accedere dal cancello pedonale e carroio in ferro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante, che dà accesso al cortile del Condominio, ove è ubicato il negozio che presenta una serie di vetrine (con ulteriore entrata) sul lato strada. La porta di accesso all'immobile dal retro è in ferro ad un'anta

mentre dal lato strada è in ferro e vetro. L'immobile si presenta in scarso stato manutentivo. L'altezza massima del locale negozio è di circa mt 3.98 per il piano terreno e di circa mt 2.93 per il piano cantinato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in realizzati in ferro e vetro

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al piano T

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: teleriscaldamento conformità: non rilevabile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

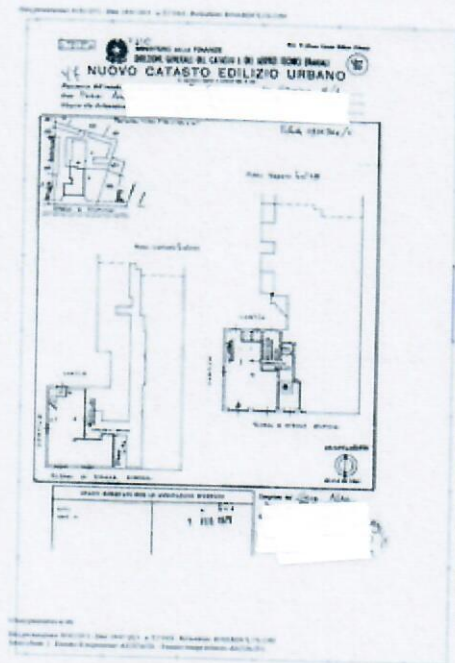
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
negozio piano terreno	68,50	x	100 %	=	68,50
locali deposito al piano interrato	67,00	x	50 %	=	33,50
Totale:	135,50				102,00



ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: Strada Stupinigi 11

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 450,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/11/2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: I valori sono espressi in €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emergografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, lo scrivente ha individuato in 550,00 €/mq indicato il parametro unitario prudenziale al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità pignorata. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di pignoramento

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadrati, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile viene, pertanto, così ottenuto:

102,00 mq x 550,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di TO2, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie: Torino - Moncalieri, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

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	negozio	102,00	0,00	56.100,00	56.100,00
				56.100,00 €	56.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.350,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 700,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.350,00

data 21/11/2023

il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro