



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 784/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Avv. Sandra LIMONICI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2024

creata con Tribù Office 6
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO

CF: GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TORINO Via Sempione 148/A, della superficie commerciale di **68,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da negozio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 5 piani fuori terra più uno arretrato oltre a piano interrato, composto da: locale negozio, due locali magazzino e bagno posti sul retro, l'accesso all'immobile avviene sia dal vano scala condominiale che direttamente da Via Sempione, mentre l'accesso al locale cantina avviene esclusivamente dalla scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene sempre da Via Sempione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 4 sub. 135 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 889,13 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, 148, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Via Sempione su di un lato, fabbricato in aderenza, cortile condominiale su di un lato, Fabbricato in aderenza. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord-Est con Via Sempione, lato Sud-Est con vano scala condominiale, lato Sud-Ovest con cortile condominiale e Lato Nord-Ovest con altro fabbricato. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord-Est con corridoio comune, lato Sud-Est con altra cantina, lato sud-Ovest con sottosuolo cortile condominiale e lato Nord-Ovest con altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.706,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.300,00
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 19/12/2017, con scadenza il 01/01/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6840,00.

In data 12.12.2023 si riceveva da parte del custoda Avv. Sandra LIMONICI copia del certificato di residenza storico dal quale risulta che l'esecutato è residente in Francia fino dal 23.09.2019 e successivamente risulta cancellato dall'AIRE per irreperibilità (riferimento allegato n. 1);

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il custode, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo. Da tale sopralluogo si rilevava che l'immobile è occupato dalla signora *** DATO OSCURATO *** , la quale dichiara di essere affittuaria dal 01.01.2018 con durata fino al 01.01.2026 la quale consentiva la visita dell'immobile con possibilità di effettuare misurazioni e documentazione fotografica.

Il sottoscritto provvedeva durante il sopralluogo a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 2) e la planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 3).

In data 10.01.2024 il sottoscritto inviava istanza all'agenzia delle entrate per la ricerca del suddetto contratto di affitto, alla data del 14.02.2024 non avendo ancora ricevuto riscontro provvedeva ad inviare un sollecito, in pari data si riceveva da parte dell'agenzia delle entrate copia del contratto di affitto dell'immobile oggetto di perizia (riferimento allegato n. 2). Dalla verifica del suddetto contratto si riscontra quanto segue:

- Il contratto risulta stipulato tra il sig. *** DATO OSCURATO *** e la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , stipulato in data 09.12.2016 con tipologia di contratto 6+6 e registrato presso l'ufficio territoriale di Torino 4 al n. 717 serie 3T in data 17.02.2017 con scadenza al 31.12.2022;
- Non risultano invece registrati contratti con la signora *** DATO OSCURATO *** , attuale utilizzatrice dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta quindi occupato dalla signora *** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione totale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 2.000,00 totali. (Riferimento allegato n. 5).

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 **giudiziale**, stipulata il 15/04/2015 a firma di Giudice di Pace ai nn. 5688 di repertorio, iscritta il 06/12/2016 a Torino 1 ai nn. 46813/7549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 25143 di repertorio, trascritta il 16/11/2017 a Torino 1 ai nn. 45600/32129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 06/11/2023 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 21979/2023 di repertorio, trascritta il 10/11/2023 a Torino 1 ai nn. 46902/36420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 18/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 15854/2020 di repertorio, trascritta il 25/01/2021 a Torino 1 ai nn. 2605/1972, 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:	€. 1.527,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.600,4€
Millesimi condominiali:	44,50

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto in data 24.01.2024 riceveva, copia della documentazione condominiale riparto spese preventivo e copia del regolamento di condominio da cui non risultano gli estremi di registrazione (riferimento allegato n. 7).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento 10.11.2023, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutato per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 5 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2012), con atto stipulato il 19/11/2012 a firma di Notaio Alessandro SCILABRA ai nn. 11956/4589 di repertorio, trascritto il 22/11/2012 a Torino 1 ai nn. 36367/27509



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/11/2012), con atto stipulato il 28/10/1988 a firma di Notaio Pierangelo MARTUCCI ai nn. 22558/5215 di repertorio, registrato il 14/11/1988 a Torino 1, trascritto il 16/11/1988 a Torino 1 ai nn. 36643/22090

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 02.02.2024, tramite il portale denominato TORINO FACILE, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 6).

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 96/1957, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio a 5 piani fuori terra più 1 piano arretrato e 1 piano interrato, presentata il 01/01/1957 con il n. 299/1953 di protocollo, rilasciata il 18/02/1957 con il n. 96/1957 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. 2012 20 18659, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - opere interne, presentata il 27/09/2012 con il n. 2012 20 18659 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35). Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenza R3 Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo dello stato attuale rispetto all'ultima situazione licenziata, si rilevano le seguenti difformità: Modifica delle tramezzature esistenti mediante demolizione del wc autorizzato e realizzazione di Bagno privo di areazione diretta; Modifica alle aperture interne; Chiusura di aperture verso il cortile interno; Realizzazione di controsoffittatura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nel caso specifico si può procedere con le seguenti modalità: 1) Presentazione di CILA in sanatoria, con pagamento di € 1.000,00 per le modifiche interne riscontrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di CILA in sanatoria (sanzione amministrativa): €1.000,00
- Costo pratica in sanatoria (progetto, diritti segreteria): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: Modifica delle tramezzature esistenti mediante demolizione del wc autorizzato e realizzazione di Bagno privo di areazione diretta; Modifica alle aperture interne; Chiusura di aperture verso il cortile interno; Realizzazione di controsoffittatura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale (pratica DOCFA) con rettifica dell'indirizzo dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per variazione catastale: €500,00

Nei documenti catastali l'immobile risulta ubicato in Via Sempione n. 148, in realtà l'esatta ubicazione dell'immobile è Via Sempione n. 146/A.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35))

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

BENI IN TORINO VIA SEMPIONE 148/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO Via Sempione 148/A, della superficie commerciale di **68,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da negozio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 5 piani fuori terra più uno arretrato oltre a piano interrato, composto da: locale negozio, due locali magazzino e bagno posti sul retro, l'accesso all'immobile avviene sia dal vano scala condominiale che direttamente da Via Sempione, mentre l'accesso al locale cantina avviene esclusivamente dalla scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene sempre da Via Sempione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 4 sub. 135 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 64 mq, rendita 889,13 Euro, indirizzo catastale: Via Sempione, 148, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Via Sempione su di un lato, fabbricato in aderenza, cortile condominiale su di un lato, Fabbricato in aderenza. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord-Est con Via Sempione, lato Sud-Est con vano scala condominiale, lato Sud-Ovest con cortile condominiale e Lato Nord-Ovest con altro fabbricato. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord-Est con corridoio comune, lato Sud-Est con altra cantina, lato sud-Ovest con sottosuolo cortile condominiale e lato Nord-Ovest con altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2012.



Facciata immobile lato Via Sempione



Accesso su Via Sempione





Portoncino accesso da vano scala Condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Facciata su Via Sempione



Inquadramento aereo

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media



tram

al di sopra della media



autostrada

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da negozio al piano terra (primo fuori terra), in palazzina di complessivi 5 piani fuori terra più uno arretrato oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman e tram a circa 5' a piedi) e dista circa 15/20 minuti in macchina dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in muratura, la facciata su strada risulta rivestita al piano terra con pietra, mentre i piani superiori sono intonacati, la facciata lato cortile risulta intonacata. Gli infissi esterni dell'immobile sono in alluminio dotati di vetri singoli e serranda in ferro. L'immobile risulta realizzato a fine anni '50. L'accesso avviene sia dalla scala ad uso condominiale con ingresso da Via Sempione e sia con accesso diretto dalla via. L'immobile oggetto della presente è composto da: locale negozio, due locali magazzino e bagno posti sul retro. L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in ceramica, i rivestimenti del bagno sono in ceramica. Il riscaldamento avviene mediante ventilocvettori, l'impianto di produzione acqua calda sanitaria è autonomo mediante scaldacqua elettrico. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è in legno di tipo semi-blindato. L'immobile risulta collegato all'impianto idrico ed elettrico. L'immobile è dotato di una cantina al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale.







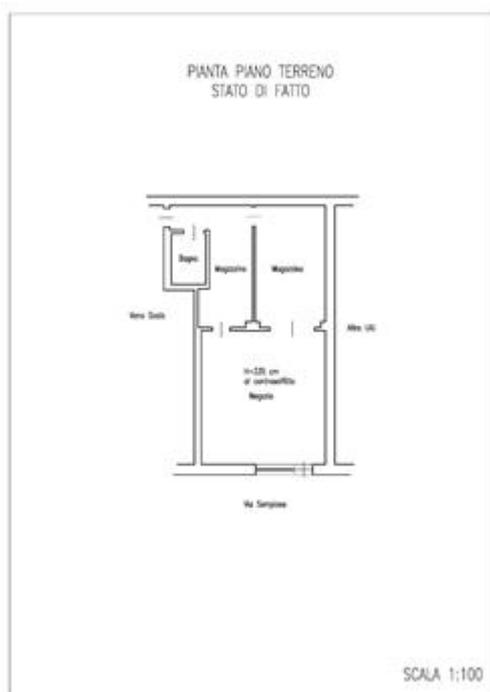
CONSISTENZA:

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
superficie utile lorda	66,00	x	100 %	=	66,00
cantina	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	77,00				68,75





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con un quotazione che varia da un minimo di €/mq 430,00 ad un massimo di €/mq 860,00 con un valore medio di €/mq 645,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili in seconda fascia e che varia da un minimo di €/mq 423,00 ad un massimo di €/mq 779,00 con una media di €/mq 601,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Torino e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 750,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 50%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,75 x 750,00 = 51.562,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.562,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.562,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	68,75	0,00	51.562,50	51.562,50
				51.562,50 €	51.562,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: € 5.156,25

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.706,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.370,63

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 2.000,00

Riduzione per arrotondamento: € 35,63

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.300,00

data 21/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO

